

FACULTÉ DE DROIT — UNIVERSITÉ DE PARIS

SCIENCES ÉCONOMIQUES

La Question
des Lotissements défectueux

(Loi du 15 Mars 1928)

Son application dans une partie de la région parisienne

Thèse pour le Doctorat en Droit

présentée et soutenue le 29 mai 1931

par M. Paul BARBIER

38, Rue Carnot, 38

LEVALLOIS - PERRET

JURY :

Président : M. PERREAU, professeur.

Assesseurs : M. OUALID, professeur.

M. LESCURE, professeur.

1931.

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

Thèse pour le Doctorat en Droit

SCIENCES ÉCONOMIQUES

La Question
des Lotissements défectueux

(Loi du 15 Mars 1928)

Son application dans une partie de la région parisienne

par **M. Paul BARBIER**

38, Rue Carnot, 38

LEVALLOIS - PERRET





INTRODUCTION

INTRODUCTION

« La condition physique et morale des populations dépend intimement des combinaisons au moyen desquelles on parvient à assurer aux ouvriers la jouissance du logement. Ce genre de jouissance en effet contribue plus que tout autre à développer chez l'ouvrier le goût de la propriété et les sentiments moraux qui s'y rattachent. »

Ce passage, extrait de « la Méthode sociale » de Le Play contient une vérité que les conditions de vie actuelle ont mise en relief d'une façon plus claire et plus évidente encore qu'elle ne l'étaient lorsqu'il fut écrit.

La « prolétarianisation » des masses constitue en effet, tant au point de vue social qu'au point de vue moral un péril redoutable qui doit préoccuper les pouvoirs publics (1).

La surproduction industrielle, rendue possible par l'accumulation

(1) Voir à ce sujet l'ouvrage de M. MIRKO HOPÉ, sur *La Déprolétarianisation par l'accession à la petite propriété du foyer familial*.

des capitaux a déraciné de leur milieu un nombre considérable de producteurs attirés dans les villes par l'attrait des hauts salaires.

Cette foule s'est trouvée subitement désaxée, désorientée, désemparée même devant les difficultés matérielles nouvelles, en présence desquelles elle s'est trouvée .

Oubliant en même temps les règles morales qui, jusqu'à présent avaient servi de guides à ses instincts et de but à ses aspirations, elle est devenue le plus souvent, la proie facile des rêveries mystiques nouvelles avec lesquelles on s'est essayé à la griser.

L'homme qui lutte, qui pense, qui souffre parfois, a besoin d'un idéal au cœur, — d'une espérance à laquelle il puisse s'accrocher, qui calme sa souffrance.

Cet idéal pour beaucoup n'existe plus. Cette espérance a disparu, Que leur reste-t-il? Rien.

A notre avis, ce fait a une importance capitale.

Lorsque la foule s'apitoie sur l'existence malheureuse des générations qui l'ont précédée, lorsqu'elle déplore les souffrances des ouvriers de 1848, ou la dureté de vie des paysans sous l'ancienne Monarchie, elle s'illusionne sur son propre sort. Elle se croit heureuse parce qu'elle jouit d'un confort relatif, parce qu'elle est dispensée de certains travaux qui la rebuteraient aujourd'hui et qu'elle trouverait trop pénibles.

Mais le bonheur doit-il être cherché dans la satisfaction de certains besoins ou dans le fait d'être dispensé de certaines tâches? — Non.

L'ouvrier, autrefois, était cent fois plus heureux que le prolétaire moderne car sa foi berçait sa peine et lui laissait entrevoir un sort futur meilleur.

L'ouvrier de notre temps n'a plus souvent, malheureusement pour lui, cet idéal futur auquel rêvait son prédécesseur.

A-t-il, en compensation, obtenu des satisfactions matérielles? Jouit-il d'une existence agréable ou tout au moins convenable?

Qui oserait répondre à cette question par une affirmation absolue et sans réserve?

Il faudrait n'avoir jamais vu les scènes déchirantes, les tableaux navrants que l'on rencontre trop souvent encore dans la vie du peuple de nos grandes villes.

Parqués, entassés, dans des taudis infects ou des cellules faites en série, l'ouvrier industriel, simple numéro pendant son travail n'a même plus la possibilité à ses heures de loisir de retrouver dans son home intime et confortable sa personnalité étouffée par une journée de labeur épuisant.

Son home, hélas! Nous lui préférons l'humble chaumière de ses pères. Elle le reliait à ses ancêtres. C'était un foyer moral; il pouvait s'y retrouver dans ses souvenirs; — il y était « chez lui ». Ce n'était donc pas un prolétaire.

Et voilà pourquoi la question du logement est capitale en matière sociale. C'est, à notre avis, autour d'elle que se dénouera ou non le problème social.

Cités-jardins, cités-ouvrières sont des remèdes évidemment; mais l'accession à la petite propriété pure et simple, la possibilité d'acquérir le lopin de terre nécessaire et d'y faire construire la maison familiale, c'est dans cette voie qu'il faut avancer.

L'initiative privée a déjà fait beaucoup dans ce sens. De nombreux groupements se sont ingéniés à créer de toutes pièces, pour leur personnel, en des endroits soigneusement choisis, des petits logements coquets et gais différents de ceux de la « Cité-ouvrière », dont le nom seul inspire quelque inquiétude.

Mais la grande masse des travailleurs est encore réduite à chercher en elle-même l'amélioration de son sort. Il faut l'y aider.

Le premier problème qui se pose est celui du terrain et c'est aussitôt la question des lotissements qu'il faut envisager.

Elle est à la base du problème de l'habitation ouvrière dans nos grosses agglomérations.

Jusqu'à ces dernières années au lieu d'aplanir les difficultés qui devaient se présenter, les pouvoirs publics avaient, par leur inaction trop grande, laissé des spéculateurs sans scrupules, abuser de la misère et des souffrances d'une foule de malheureux.

Malgré la loi de 1919, restée sans effet parce que démunie de toute sanction, et jusqu'en 1924, nous avons vu s'ouvrir aux alentours de nos grandes villes, et principalement dans la région parisienne, un grand nombre de lotissements établis dans des conditions d'hygiène et de salubrité déplorables. Ce fut la plaie des lotissements défectueux.

La loi du 15 mars 1928 est venue heureusement porter remède à la situation misérable des dizaines de milliers de mal-lotis, en réparant dans la mesure du possible les erreurs passées.

C'est son étude et son application qu'il nous a paru intéressant de faire, comme contribution à l'édifice social auquel chacun doit s'efforcer de travailler.

Aujourd'hui, la question de l'accession à la propriété du terrain par le prolétaire est réglementée et ne risque plus de donner lieu à des abus semblables à ceux qui se sont antérieurement produits.

C'est un premier point acquis, mais est-ce là tout, et doit-on s'arrêter, ce résultat étant obtenu ?

La suppression des abus possibles est une chose, l'accession à la propriété en est une autre. La loi Sarraut que nous allons étudier a apporté quelques améliorations à cet endroit ; — ce n'est pas suffisant.

Il faut faire mieux encore. Quels que soient les efforts nécessaires, quelque coûteuse que soit la réalisation de cet idéal ; il faut y parvenir car c'est, nous l'avons dit plus haut, travailler à la résolution du problème social.

Le plan de notre étude comporte deux parties distinctes.

Dans la première, après quelques considérations sur les travaux préparatoires à la loi, nous en étudions les différentes dispositions en analysant les organismes principaux créés ou utilisés pour son application :

Création et rôle des Syndicats de Propriétaires lotis.

Rôle et fonctions de la Caisse départementale de prêts.

Appui de la commune, du département et de l'Etat.

Dans une seconde partie, et pour illustrer en quelque sorte d'une façon vivante l'exposé précédent, nous étudions un cas d'application concret de la loi du 15 mars 1928 : le lotissement de Porchefontaine.

Après avoir rapidement rappelé les origines de ce lotissement nous parcourons les différentes étapes qui ont marqué les efforts successifs tentés en vue de l'améliorer.

Nous voyons ensuite dans quelles conditions la loi de 1928 y a trouvé application.

L'exemple choisi l'a été à différents titres. La connaissance que nous en avons personnellement, et par nos relations, en faisait un terrain d'observation propice.

De plus, son importance et sa date de création classaient son aménagement parmi les « objectifs » importants que la loi se proposait d'atteindre.

Enfin, nous n'ignorions pas qu'il constituait en quelque sorte le « champ d'expérience » officiel de la loi, après avoir été le « milieu » que l'on avait observé pour la mise au point de cette législation nouvelle.

Nous tenons à remercier ici tout particulièrement le Directeur des Services économiques de la Préfecture de Seine-et-Oise, M. Brasseau, dont les conseils nous ont été précieux. Sa compétence éclairée pour toutes les questions d'urbanisme et de lotissement, la documentation qu'il a mise très aimablement à notre disposition, nous ont rendu de

précieux services et nous lui en sommes profondément reconnaissants.

Nous remercions également sa collaboratrice, Mlle Daum, spécialiste des problèmes d'habitations et de lotissement, pour le concours qu'elle a pu nous prêter au cours de nos recherches.

Nous ne voulons pas oublier non plus l'aide bienveillante et efficace qui nous a été fournie par les dirigeants du Syndicat de Porchefontaine et que nous rappellerons au cours de notre exposé.

PREMIÈRE PARTIE

Le Problème des Lotissements défectueux

CHAPITRE PREMIER

Les précédents jusqu'à la loi du 15 mars 1928

PARAGRAPHE PREMIER

Les Origines.

Né bien avant la guerre, mais élargi considérablement par suite des circonstances qui survinrent pendant et après les hostilités, le problème des lotissements s'est imposé à l'attention du législateur sous la pression de l'opinion publique justement alarmée des conséquences qui en découlaient tant au point de vue économique que social.

Nous ne voudrions pas revenir sur les causes et les raisons de l'accroissement rapide du nombre des lotissements depuis la guerre.

Divers auteurs et notamment M. Polti (1) les ont clairement exposés.

Toutefois, aux raisons développées par eux dans leurs ouvrages, telles que :

la loi de huit heures,

la facilité des communications nouvelles dans la banlieue des grandes villes,

le besoin d'air et de lumière,

(1) *Traité théorique et pratique sur les lotissements*, par M. POLTI, Paris, 1926.

la crise des logements dans les grosses agglomérations industrielles résultant d'un surcroît de population urbaine (désertion des campagnes et afflux d'émigrés qui ne retournèrent pas dans les régions dévastées),

il y aurait lieu, à notre avis, d'ajouter plus particulièrement deux causes, citées peut-être par certains auteurs, mais considérées par eux comme secondaires, et qui, au contraire, dans la région parisienne notamment nous paraissent avoir été primordiales,

A. — C'est, tout d'abord, la création de vastes usines nées des besoins de la guerre et de l'après-guerre : Gennevilliers, La Courneuve, Colombes, Billancourt, etc.

B. — En second lieu les achats de terrain effectués à titre de placements par de petits capitalistes épargnants, depuis la fin de la guerre jusqu'à la stabilisation du franc.

*
**

A. — Nombreuses furent en effet, les agglomérations qui se constituèrent aux alentours des usines nouvellement créées .

Ces dernières, établies en des endroits où le prix du terrain n'était pas trop élevé en raison de la surface qui leur était nécessaire, procurèrent bientôt du travail à un nombre considérable d'ouvriers qui cherchèrent peu à peu à rapprocher leur domicile du lieu de leur emploi.

Les premiers terrains vendus le furent dans d'assez bonnes conditions pour l'acquéreur, mais par la suite, la spéculation s'en mêlant, les sociétés de lotissements « flairant une affaire » accaparèrent les terrains restant et les revendirent à des prix très élevés.

Ces terrains ne répondaient certes pas, pour la plupart, aux conditions requises pour y établir un centre d'habitation moderne.

L'usine, cause initiale de l'afflux de population ne s'était établie à

cet endroit que parce que le terrain y était moins cher, pour une raison ou pour une autre.

Il s'agissait en général de terrains incultes, parce que trop humides, mal drainés, ou mal desservis, et dans ces conditions tout à fait aptes à constituer pour leurs acquéreurs, des terrains à « lotissement défectueux ».

Terrains achetés très chers, en raison d'une spéculation regrettable, et impropres, à moins d'y faire des travaux importants, à toute construction destinée à l'habitation. Telles ont été les caractéristiques des lotissements qui se créèrent aux alentours des grosses usines de la banlieue parisienne. Ils ne furent malheureusement que trop nombreux.

*
**

B. — En second lieu, et la moindre enquête dans les lotissements créés postérieurement à la guerre le prouve amplement, de nombreux achats de terrain ont été effectués par des gens de condition très modeste, durant la période d'instabilité financière qui suivit la fin des hostilités. Ils constituaient en effet une forme d'épargne qui semblait non seulement à l'abri de toute fluctuation, mais au contraire susceptible d'une plus-value presque assurée.

L'exemple et l'entraînement y aidaient pour beaucoup.

Chacun citait à l'envi le coin de banlieue où le terrain acquis à très bon compte était revendu quelques années après par son heureux propriétaire à un prix beaucoup plus élevé.

D'un autre côté, les placements en obligations (foncières, communales, Ville de Paris) qui, avant la guerre, constituaient une des formes principales de l'épargne populaire, s'avéraient de plus en plus comme pleins d'aléas et d'incertitude. La baisse continue du franc, la hausse du loyer de l'argent, incitaient la plupart des épargnants à rechercher une formule de placement différente.

Ce furent les lotissements.

Les sociétés spécialisées dans ce genre d'opérations surent d'ailleurs parfaitement tirer parti, à ce point de vue, de la crédulité des épargnants qui s'offraient à elles.

Les affiches alléchantes où l'on faisait ressortir le mérite des placements immobiliers — « valeur or » — comparativement aux autres, entraînèrent de nombreux épargnants à utiliser leurs économies en faisant l'acquisition de quelques centaines de mètres carrés dans un coin de banlieue quelconque.

Le terrain acheté, la tentation était trop forte et l'on se décidait à y faire construire (poussé d'ailleurs par la crise du logement sévissant en ville) sans se soucier de savoir si l'emplacement était ou non habitable (1).

Ce deux facteurs complétant ceux que nous avons rappelés précédemment ont été certainement pour beaucoup dans l'extension des foyers de lotissements parisiens.

PARAGRAPHE II

Etat de la question en 1928.

Nous ne rappellerons pas l'état lamentable de ces agglomérations qui malheureusement sont encore trop nombreuses à l'heure actuelle.

Résultats désastreux d'opérations bien souvent abusives qui ne furent rendues possibles à cette époque que par suite de l'absence de toute législation répressive. ¹

(1) Souvent même la construction était entreprise par le propriétaire du terrain; on imagine aisément dans quelles conditions d'hygiène. D'autres fois, et cet exemple n'est pas rare, on transformait la primitive cabane en planches, destinée à abriter les ustensiles de jardinage, en un abri un peu plus vaste, que l'on habitait parfois l'été, durant les beaux jours. Et puis, consolidant tant bien

Au fur et à mesure que le mal se précisait, l'État se devait de légiférer en cette matière si importante, quitte à restreindre les droits de certains, au profit de l'ensemble.

Nous indiquerons brièvement qu'après s'être théoriquement efforcé de résoudre la question en 1919 (Loi du 14 mars 1919), le législateur attendit jusqu'en 1924 pour se préoccuper à nouveau et plus sérieusement, de cette situation qui menaçait de compromettre le développement normal et rationnel des grandes agglomérations, et soulevait des difficultés chaque jour plus nombreuses et plus angoissantes.

Mais si la loi du 19 juillet 1924 vint réglementer la question pour l'avenir, et mettre un terme à des abus qui depuis longtemps auraient dû être réprimés, il n'en restait pas moins une difficulté à résoudre, celle des lotissements défectueux existants et provenant d'opérations antérieures à la loi. Des mesures avaient été prises pour enrayer toute avance du mal ; celui-ci n'en subsistait pas moins.

La plaie était là, plaie sociale hideuse, bouillon de culture propice au développement de tous les ferments de haine et de révolte.

La situation était extrêmement pénible et délicate. Pour nous en tenir à la seule région parisienne, on évaluait à près d'un millier les lotissements défectueux existant au moment de la loi de 1924. Sur ce total 8 à 900 se trouvaient sur le territoire du département de Seine-et-Oise.

Le problème était donc d'une telle ampleur qu'il méritait d'attirer l'attention des pouvoirs publics. Ce n'était pas seulement un bel exemple à donner de solidarité sociale ; ce devait être également une sauvegarde sérieuse pour la communauté, en raison des graves dangers courus.

Qui n'a pas visité quelques-uns de ces lotissements, ne peut se faire

que mal cette habitation de fortune, on se décidait à y habiter d'une façon suivie, au mépris des principes les plus élémentaires de propreté et d'hygiène, sans se préoccuper de savoir si une vie continue était possible dans de telles conditions.

une idée de l'état lamentable dans lequel se déroulait l'existence des malheureux lotis qui y vivaient. La mortalité infantile y dépassait de beaucoup la moyenne de celle des autres agglomérations de la région parisienne. L'hygiène y était embryonnaire; l'adduction d'eau potable et l'écoulement des eaux usées étant pratiquement inexistants faisaient de ces centres, des foyers propices à la propagation de toutes les maladies épidémiques. Cloaques et fondrières en hiver se transformaient avec les beaux jours en boursiers infects, réceptacles de toutes sortes de maladies. A travers ces difficultés on s'imagine aisément la vie des malheureux contraints de se rendre matin et soir à leur travail.

Il en résultait, au point de vue mentalité de la population, un état de mécontentement, risquant d'avoir de très graves répercussions d'ordre politique dans la région parisienne. Cette situation était en effet exploitée par les partis extrémistes et maintenait dans un état de fermentation continue la masse importante des mal lotis de la banlieue de Paris.

C'est sous cet aspect d'ailleurs que la question toucha l'opinion publique.

A l'instar des journaux d'extrême gauche, la grande presse, à partir de 1927, commença à s'occuper du problème.

Nombreux furent les quotidiens qui, périodiquement, publièrent une rubrique des lotissements défectueux, rubrique dans laquelle, passant tour à tour en revue les points les plus caractéristiques ils exposaient à leurs lecteurs les revendications justifiées des mal-lotis de la banlieue. L'opinion était mise au courant de la question et il importait qu'il en fût ainsi, un problème d'une telle ampleur ne pouvant être résolu que par l'effort généreux du pays tout entier.

Quelles étaient donc les raisons, qui, au début de 1928, faisaient considérer comme indispensable et désormais possible la solution du problème des lotissements défectueux. Nous allons les exposer successivement :

a) *Point de vue politique :*

Nous placerons en premier lieu, car il a son importance, le fait que le gouvernement s'était donné pour tâche d'arrêter les progrès de la propagande des partis extrémistes hostiles à la propriété.

La meilleure façon d'y parvenir n'était-elle pas d'essayer de diminuer le nombre des mécontents. En tête de ceux-ci figuraient les mal-lotis.

Mécontents à juste titre d'une Société qui les laissait se débattre dans les pires difficultés, ils écoutaient certes d'une oreille favorable les orateurs qui leur parlaient d'un nouvel état social réparateur de tous les torts et de toutes les injustices. Il était nécessaire pour les détourner de cette voie, que l'État osât enfin attaquer de front la question qui les préoccupait le plus.

Le gouvernement le comprenait si bien, qu'il hâta quelque peu, semble-t-il, le vote de la loi de mars 1928 pour en terminer avant les élections. On a la preuve de cet état d'esprit et de ce désir, dans les instructions données, notamment en Seine-et-Oise et prescrivant pour certains lotissements, une mise en application très rapide des premières opérations prévues par la loi.

b) *Point de vue financier.*

Il serait inexact cependant de penser que cette raison d'ordre politique fut la seule qui amena le vote de la loi.

La situation financière à l'époque y a contribué pour beaucoup. L'exposé des motifs du décret rendu en date du 24 mars 1928 et concernant « l'Institution d'un Comité supérieur de l'Organisation générale de la Région parisienne » en contient l'aveu formel, lorsqu'il énonce :

« L'afflux de population qui se produit autour des grandes villes
« et surtout autour de Paris pose une série de problèmes envers les-
« quels le Gouvernement a déjà marqué son attention en préparant

« dès que la situation de nos Finances l'eût permis, un projet destiné « à faciliter l'aménagement des lotissements défectueux. »

Le franc stabilisé, la situation budgétaire solidement équilibrée, la trésorerie plus qu'à l'aise par suite des plus-values générales qui commençaient à se produire, autant de raisons de nature à encourager le Parlement au vote d'une loi qui allait s'efforcer de cautériser une plaie sociale particulièrement grave. Nul ne se faisait d'illusion à ce sujet. L'aide de l'État était absolument nécessaire et sa participation aux frais ne faisait même plus l'objet de discussions. Il était en effet évident que la situation nouvelle créée par notre rétablissement financier justifiait la contribution financière des pouvoirs publics au règlement d'une question qui par son importance et ses répercussions possibles intéressait toute la collectivité.

Malgré la meilleure bonne volonté, il eût été impossible quelques années auparavant de charger le budget d'une telle contribution supplémentaire. La liquidation de la guerre, le relèvement des régions dévastées et le paiement des indemnités diverses passaient à juste titre au premier plan des préoccupations financières. L'effort fiscal du pays n'avait pas encore atteint son entière plénitude et toutes les dépenses exceptionnelles étaient couvertes par voie d'emprunt, l'équilibre budgétaire n'étant même pas obtenu en ce qui concerne les dépenses normales.

Depuis, la situation s'étant retournée, il était normal d'envisager comme possible la participation financière de l'État dans une opération qui ne pouvait d'ailleurs être entreprise et menée à bien qu'avec son appui.

c) *Situation des intéressés.*

Mais à côté de l'aide de l'État il fallait tenir compte de la participation des intéressés.

Si les finances de l'État s'étaient améliorées et rendaient désormais son concours possible, la situation personnelle des intéressés, des

lotis en l'occurrence, s'était dans la plupart des cas, elle aussi fortement améliorée. Nous nous expliquons :

L'état défectueux des lotissements créés antérieurement à 1924, ne s'était pas modifié depuis, mais leurs habitants avaient vu dans la plupart des cas, leur actif personnel s'accroître plus ou moins.

Au début, l'achat d'un terrain, la construction d'une petite maison avaient, pour la plupart des lotis, de condition ordinairement modeste, représenté l'investissement de toute une épargne laborieusement accumulée.

S'il avait fallu ensuite, quelque temps après, envisager un versement nouveau pour participer à des travaux supplémentaires de voirie, d'hygiène, d'adduction d'eau ou d'électricité auxquels on n'avait pas songé, on se serait heurté dans la plupart des cas à une impossibilité complète de l'intéressé qui, ne possédant plus que son gain journalier ou mensuel, était incapable par conséquent de fournir un nouvel effort financier.

Mais, au moment du vote de la loi, les propriétaires de terrains situés dans les zones de lotissements défectueux, pour la plupart, des lotis d'origine, avaient pu refaire partiellement ou en totalité cette réserve d'épargne que le travailleur français, lorsqu'il le peut, ne manque pas de constituer en vue des mauvais jours ou des imprévus toujours possibles.

En outre, même dans les lotissements défectueux si peu propices à l'habitation, la baisse du franc et parfois aussi la spéculation immobilière avait joué, amenant une plus-value sur ces terrains pourtant si décriés.

Hausse logique, normale, équitable même, venant récompenser le propriétaire qui depuis plusieurs années luttait contre les éléments pour faire d'un coin déshérité une agglomération passable.

Il en résultait que chacun des lotis pouvait calculer le bénéfice réalisé et estimer l'actif qu'il possédait désormais.

En regard de cet actif accru, la contribution qu'on allait lui imposer, pour augmenter d'ailleurs encore la valeur de son fonds, devait l'effrayer beaucoup moins et même dans certain cas être admise d'assez bon gré par lui, si surtout elle devait entraîner une amélioration de sa situation.

Quelques années auparavant, au contraire, une telle prétention aurait amenté, à juste titre d'ailleurs, la plupart des petits lotis.

L'instant était donc psychologiquement bien choisi.

d) *Solidarité sociale.*

L'idée de la participation de l'Etat représentant la contribution de l'ensemble de la collectivité au profit d'un petit nombre de citoyens, défavorisés, il est vrai, par leur propre fait, puisque c'était de leur plein gré qu'ils avaient créé cette situation, ne paraissait d'ailleurs pas devoir soulever la moindre discussion.

L'opinion publique n'était-elle pas depuis quelque temps, accoutumée à de telles manifestations de solidarité nationale.

A quelle levée de boucliers n'aurait-on pas assisté sans doute, aussi bien dans les milieux ouvriers que dans les milieux patronaux, chez les intellectuels comme chez les manuels, si quelque cinquante ans auparavant le législateur avait imposé au pays une contribution financière destinée à venir en aide à une catégorie d'individus pris dans la masse et presque tous groupés géographiquement dans une certaine région. Mais les précédents étaient là, nombreux, qui, depuis la guerre, avaient implanté dans l'opinion cet esprit de « concitoyenneté » si utile et si nécessaire dans certain cas.

Ne constituons-nous pas en effet les diverses parties d'un même organisme social, et les difficultés ou les souffrances ressenties par l'un des membres ne réagissent-elles pas sur l'ensemble? Et par suite, n'est-il pas, non seulement de notre devoir, mais aussi de notre intérêt, de porter secours à l'organe qui subit une atteinte susceptible de gagner les organes voisins avec lesquels il est en contact?

La question ne pouvait plus être discutée. Si lors du débat relatif à la loi concernant la réparation intégrale des dommages subis dans leurs personnes ou dans leurs biens par certains de nos concitoyens durant les hostilités, divers orateurs avaient cru devoir insister sur la nécessité de réparer, en invoquant ce fait que ces dommages avaient été subis dans l'intérêt général et pour préserver le reste de la collectivité de semblables sacrifices, une telle argumentation n'était plus nécessaire.

Nombreuses avaient été en effet, depuis la guerre, les décisions législatives engageant plus ou moins les finances de l'État au profit de diverses collectivités particulières.

Ne prêtait-il pas déjà son concours, dans des proportions plus ou moins importantes en cas d'adduction d'eau dans les campagnes, d'électrification des circonscriptions rurales, d'établissements de réseaux de transports par voie ferrée ou automobiles, etc.

N'était-il donc pas naturel qu'il vienne en aide sous la forme d'une participation s'appliquant à une certaine catégorie de citoyens particulièrement déshérités, — les mal-lotisés? — La question ne se posait plus.

e) *Point de vue économique.*

Enfin le vote d'une loi concernant l'aménagement des lotissements défectueux, allait amener un accroissement considérable des chantiers de travaux publics.

A une époque où les effets de la stabilisation, commençant à se faire sentir, laissaient entrevoir un ralentissement certain des affaires, on pouvait craindre une augmentation subite du chômage, dont depuis la guerre, heureusement nous avons été préservé.

L'importance des travaux envisagés, leur répartition suivant un programme échelonné sur plusieurs années permettait d'espérer qu'une main-d'œuvre importante pourrait être occupée d'une façon continue.

Ainsi donc, tant au point de vue économique qu'au point de vue

financier ou moral, la question de l'aménagement des lotissements défectueux venait à point nommé.

PARAGRAPHE III

Intervention des Pouvoirs Publics.

En fait, la question n'avait pas été antérieurement sans préoccuper le Gouvernement qui, le 3 mars 1926, avait déposé sur le bureau de la Chambre des Députés un projet de loi, relatif à « l'aménagement des lotissements créés avant la loi du 19 juillet 1924 » (1).

Nous n'entrerons pas dans l'étude détaillée des différentes dispositions que contenait ce projet, bien qu'en fait une comparaison avec le texte adopté en 1928, ne serait pas sans intérêt pour se rendre compte des progrès accomplis dans l'idée de secours et d'aide de l'Etat aux propriétaires habitant des lotissements défectueux.

Elle résultera d'ailleurs du simple énoncé des principales dispositions du projet, qui feront mieux ressortir les avantages supplémentaires du texte de loi définitif.

Après quelques considérations générales sur la nécessité de venir en aide aux habitants des lotissements dits défectueux, créés antérieurement aux lois de 1919 et 1924, habitants qui, pour la plupart étant dans une situation sociale modeste, ne pouvaient pas supporter les frais nécessités par la mise en état envisagée, le projet posait nettement le principe que l'aide de l'Etat ne pouvait être qu'une contribution d'appoint :

« Ce concours (de l'Etat) toutefois, ne peut se concevoir que limité

(1) Projet de loi déposé par le gouvernement, annexe du *J. O.*, page 346, du 17 juin 1926.

« aux cas où lotis et collectivités intéressées contribueront à l'exécution des travaux d'aménagement. »

Ainsi donc une idée apparaît nettement dès le début du projet : l'Etat escompte que les collectivités publiques, c'est-à-dire communes et départements, participeront aux frais. Nous la soulignons car elle constituait la base même de la proposition gouvernementale de 1926, alors qu'elle disparaîtra presque entièrement du texte et de l'esprit de la loi de 1928.

Le projet reconnaît cependant que cette aide ne pourra être que très relative. Les départements, surtout ceux sur le territoire desquels se trouvent des lotissements, sont déjà très chargés, car s'il s'y trouve des lotissements, ils ne peuvent exister qu'à proximité d'une grosse agglomération. Or, une grande ville constitue, le plus souvent, une source de dépenses énormes pour le département, ainsi exposé à de très grands frais.

Quant aux communes, que peut-on leur demander ? Dans de nombreux cas, surtout en banlieue, malgré le relèvement écrasant des centimes additionnels, elles n'arrivent même pas sur leur propre budget à satisfaire aux obligations scolaires par exemple.

Les constructions nouvelles résultant du surcroît de population, sont, le plus souvent, exemptes de toutes contributions pour le présent, et ne participent donc en rien aux ressources budgétaires.

Que peut-il rester dans ces conditions aux départements et communes, pour venir en aide aux lotissements défectueux ? Peu de chose.

Il n'y avait en définitive, comme source de subvention importante pour les Associations, que l'Etat lui-même.

Le projet s'inspire de cette idée pour inciter les petits propriétaires à adhérer aux Associations prévues. Le texte prévoyait en effet, que les propriétaires qui n'apporteraient pas leur adhésion de bon gré seraient malgré tout contraints par l'application de la loi de 1912 sur l'assainissement des voies privées à s'incliner et à adhérer à une asso-

ciation. Mais dans ce cas, ils perdraient le bénéfice de la subvention de l'État et les avantages y attachés.

Voici d'ailleurs le résumé des articles principaux de ce projet :

1° Sur demande du Conseil Général, il sera créé une Caisse départementale, chargée du financement des travaux.

2° L'autorisation du Préfet, en vue de la création d'un syndicat, est acquise en cas d'adhésion de la moitié au moins des lotis, représentant la moitié au moins des terrains.

3° L'État subventionnera les travaux par prélèvement sur les fonds du pari mutuel, aucune ressource spéciale n'étant prévue à cet effet.

4° Les Associations qui désireraient bénéficier d'une subvention de l'État adresseront au Préfet une demande, accompagnée d'un état du lotissement avec plan et programme des travaux. Le préfet soumettra la demande au Conseil municipal intéressé, puis l'enverra à une Commission siégeant au Ministère de l'Intérieur.

5° Les subventions de l'État à la Caisse départementale ne pourront dépasser le tiers du montant des travaux.

6° Une disposition particulière prévoit que, sauf le cas de succession en ligne directe, tout transfert dans un délai de dix ans d'une propriété bâtie ou non bâtie donnera lieu à récupération, par l'État, de la partie de la subvention dont aurait bénéficié l'immeuble en question

*
**

Telles étaient les grandes lignes du projet gouvernemental qui, pour la première fois, contenait l'engagement partiel de l'État, de venir en aide aux malheureux habitants des lotissements dits défectueux.

La Commission d'administration générale départementale et communale à qui ce projet fut soumis proposa de lui substituer un texte un

peu plus étudié, mais qui ne différerait pas, tout au moins dans ses grandes lignes, du projet gouvernemental (1).

Diverses causes retardèrent le vote de la loi pourtant si impatiemment attendue.

Après le dépôt du projet gouvernemental, les circonstances économiques s'étaient modifiées, amenant un bouleversement complet des données qu'on pouvait avoir sur l'importance des travaux à effectuer.

Ces données étaient d'ailleurs bien vagues, et si dès 1926 le projet avait été discuté et voté, il est certain que son application aurait quelque peu déconcerté les services compétents, les renseignements recueillis sur la question étant trop incomplets.

Pour éviter toute fausse manœuvre, le ministre de l'Intérieur prescrivit une enquête d'ensemble devant porter sur les nouvelles conditions résultant de la hausse des prix, l'évaluation des travaux à exécuter et leur ordre d'urgence.

Les renseignements contenus dans cette enquête, faite du 3 au 25 septembre 1927, furent recueillis dans plusieurs départements et

(1) Le groupe des députés communistes de la Chambre déposa, le 8 juillet 1926, une proposition de loi sur l'initiative d'un de ses membres, M. Clamamus, maire de Bobigny (Seine), spécialiste des questions de lotissement.

Cette proposition prévoyait, entre autres choses, la révision de la plupart des contrats passés entre lotisseurs et lotis.

Elle prévoyait, en outre, l'aménagement des lotissements défectueux, sous la direction et le contrôle principal des municipalités (création de la Caisse communale d'aménagement).

La répartition des dépenses entraînées par les travaux devait se faire dans les conditions suivantes :

L'Etat (à titre de pénalité pour sa négligence passée) supporterait une contribution de 10 % ;

Le département serait taxé à 10 %.

Les lotis, dans certains cas, verseraient également 10 %.

La plus grosse part devait incomber aux lotisseurs, pour lesquels la proposition de loi réclamait l'application de la loi sur les bénéfices de guerre, pour la partie des bénéfices considérés comme illicites (avec effet rétroactif).

En résumé, pour les lotissements postérieurs à la loi de 1919, les lotisseurs devraient supporter 50 % des frais nécessités par les travaux d'aménagement.

Pour les lotissements antérieurs, ils devraient verser 50 % de leurs bénéfices.

La proposition de loi s'élevait contre le projet gouvernemental, notamment en ce qui concernait l'effort qu'il réclamait des propriétaires.

centralisés au ministère de l'Intérieur. Après quoi, le gouvernement fut amené à proposer aux Chambres un projet bien différent de celui déposé en 1926. Ce projet devait devenir la loi du 15 mars 1928, promulguée au *Journal Officiel* du 17 mars 1928.

CHAPITRE II

La loi du 15 mars 1928

Nous étudierons assez rapidement les lignes générales de cette loi et des règlements d'application qui l'ont suivie. Nous renverrons à l'étude monographique du lotissement défectueux décrit dans la dernière partie de ce travail pour les points de détail qui ne permettraient pas de saisir les grandes lignes du texte étudié.

*
**

La loi laisse en principe aux propriétaires et aux locataires avec promesse de vente, groupés en association, la charge d'assurer l'exécution des travaux d'aménagement dans les lotissements défectueux.

Toutefois, étant donné d'une part la situation pécuniaire de la majorité des lotis, et d'autre part leur isolement résultant de l'absence de toute liaison entre eux, alors que les travaux envisagés exigent

au contraire des vues d'ensemble et des réalisations collectives, le texte de la loi prévoit :

a) La participation financière, obligatoire pour l'État et facultative pour les départements et les communes, aux travaux envisagés.

b) L'appui moral des entités administratives, État, départements et communes et leur aide matérielle pour la création de l'organisme nécessaire à la bonne réussite du programme des travaux.

Ce but devant être atteint grâce à la mise sur pied de deux organismes dont le rôle est essentiel dans l'application de la loi :

1° L'association syndicale, ou son remplaçant éventuel, le Comité syndical ;

2° La Caisse départementale de prêts et avances.

Nous nous proposons donc d'étudier tout d'abord :

1° Le champ d'application de la loi ;

2° La création et le jeu de l'Association syndicale et de la Caisse départementale de prêts et avances ;

3° Nous envisagerons ensuite le rôle de la commune, du département et de l'État dans la mise en application de la loi ;

4° Enfin, nous examinerons rapidement quelques questions annexes, ayant trait aux rapports existant entre les assujettis à la loi et les anciens lotisseurs, ainsi qu'à certains cas particuliers (concessionnaires, etc.).

PARAGRAPHE PREMIER

Le champ d'application de la loi.

Il importe de savoir en effet d'une façon précise en quel cas il y a lieu de prévoir l'application de la loi. La question est importante, étant donné l'aide financière apportée par le budget de l'Etat, c'est-à-dire la participation de l'ensemble des contribuables, qui ne doit être utilisée qu'à bon escient.

Les dispositions contenues tant dans la loi que dans le règlement d'administration publique (titre premier) (1) qui l'a suivie, restreignent son application à certains lotissements qui seuls sont susceptibles de bénéficier de ses dispositions.

Les conditions prévues tiennent compte de la nature du lotissement, de son époque de création et enfin de l'objet des travaux susceptibles d'être exécutés conformément aux prescriptions de la loi.

a) Nature des lotissements.

On peut estimer comme visés par la loi, les lotissements qui seraient tombés sous le coup des prescriptions de la loi du 19 juillet 1924, s'ils avaient été entrepris postérieurement à sa promulgation. Cela résulte de l'idée d'ensemble du texte et surtout de la disposition contenue dans l'article 3 de la loi, soumettant à l'approbation préfectorale prévue par l'article II de la loi de 1919 les lotissements qui seront appelés à bénéficier de la subvention et qui n'auraient pas été approuvés par la voie préfectorale (2).

(1) Décret du 11 avril 1928.

(2) La loi a voulu que les dépenses qui allaient être ainsi engagées le soient à bon escient, c'est-à-dire dans des conditions de garantie suffisantes quant à la valeur du lotissement envisagé à tous points de vue. Il importait en effet de ne pas consacrer des sommes inutiles à la consolidation d'un organisme appelé tôt ou tard à disparaître, soit parce qu'il était établi contrairement à toutes les règles d'hygiène, soit parce qu'il allait à l'encontre de telle ou telle disposition. On a voulu, en prévoyant l'approbation préfectorale, éviter des mesures regrettables comme celles qui auraient consisté à subventionner un lotissement que le comité départemental d'hygiène et d'esthétique aurait par la suite condamné.

Il est bien entendu cependant (la loi étant avant tout une loi d'entraide sociale destinée à secourir une catégorie de citoyens particulièrement intéressants) que ces dispositions ne pourront s'appliquer qu'aux lotissements créés en vue de l'habitation et affectés principalement à l'habitation normale et régulière, à l'exclusion des lotissements dits de luxe, constitués surtout par des maisons d'agrément ou de villégiature (art. 1^{er}, titre I du règlement).

b) *Epoque de création du lotissement.*

L'article 2 du décret prévoit que le partage des lots et la vente des premières parcelles doivent avoir eu lieu avant le 19 juillet 1924. Ce délai est d'ailleurs reporté au 1^{er} juillet 1926 pour les lotissements occupés par les Sociétés d'Épargne.

Il en résulte donc qu'un lotissement entrepris après le vote de la loi de 1924 et reconnu par la suite comme défectueux ne pourrait prétendre à l'obtention des subventions et avances prévues par la loi.

Ses occupants n'auraient d'ailleurs nul besoin de ce recours, attendu que si l'emplacement de leur lotissement s'avère comme défectueux il y a de fortes chances pour que les conditions requises par la loi de 1919 et celle de 1924 pour l'ouverture d'un lotissement n'aient pas été observées, et dans ce cas l'administration préfectorale aurait sans nul doute refusé son approbation.

Les propriétaires ainsi protégés par la loi peuvent donc se retourner contre leur lotisseur et lui demander réparation du préjudice qui a pu leur être causé.

Le règlement prévoit la date la plus éloignée au delà de laquelle le lotissement ne serait plus considéré comme devant bénéficier de l'application de la loi ; mais il est bien évident qu'aucune date initiale n'est prévue au delà de laquelle les lotissements défectueux existants seraient abandonnés à leur propre sort.

Ce serait contraire à l'esprit de la loi, qui se préoccupe des remèdes à apporter à la plaie sociale des mauvais lotissements. Que le début du mal remonte à quelques années ou date de l' « Avant-guerre », ses résultats sont aussi désastreux et la loi se devait de les corriger.

Par conséquence, un lotissement non aménagé, entrepris même antérieurement à la loi du 14 mars 1919 (et c'est le cas notamment de celui que nous envisageons dans notre étude monographique) tombera sous le coup de la loi de mars 1928.

c) *Travaux entrepris.*

Enfin, pour pouvoir profiter du bénéfice résultant de l'application de la loi, les travaux envisagés doivent être conçus de façon à constituer une œuvre durable qui puisse tôt ou tard être rattachée à l'agglomération voisine.

C'est ce que prévoit l'article 4 du règlement, prescrivant que les voies aménagées devront être ouvertes à la circulation publique et satisfaire aux conditions nécessaires pour le classement dans la voirie urbaine.

*
**

Les conditions dans lesquelles la loi sera appelée à jouer étant ainsi posées, il importe de connaître la définition du lotissement défectueux appelé à bénéficier des subventions et des avances prévues.

Cette définition résulte des indications contenues dans l'article premier du titre premier du règlement.

Un lotissement est en effet considéré comme défectueux lorsque, « affecté principalement à la construction des maisons individuelles « ou familiales, il ne se trouve pas placé dans les mêmes conditions « d'hygiène et de viabilité que les agglomérations voisines de même « importance ».

Tout est relatif cependant, et tel lotissement situé à proximité d'une agglomération très riche, ville de plaisance ou de repos, munie des derniers perfectionnements que l'ingéniosité, en matière d'urbanisme, a mis au point, surtout depuis la guerre, ne pourra revendiquer l'aide prévue par la loi de 1928, pour mettre sa voirie ou son service d'hygiène au même point que celui de la cité voisine.

Il y a là une question de mesure. Le lotissement envisagé n'est nullement défectueux parce qu'il ne se trouve pas au même degré de modernisme que l'agglomération voisine particulièrement favorisée, il n'y a donc pas lieu de le faire bénéficier du secours prévu par une loi qui, avant tout, s'inspire d'un double principe : « nécessité d'hygiène » et de salubrité qui s'attache à faire disparaître les lotissements dits « défectueux ; nécessité de venir en aide aux petits acquéreurs malheureux parfois trompés par les agissements de certains lotisseurs » (1).

Cette sauvegarde d'une juste application de la loi, sera réalisée grâce à un contrôle prévu par les textes.

Les demandes des associations formées en effet en vue de bénéficier des subventions de l'État d'une part et des prêts de la Caisse départementale de l'autre, seront soumises (art. 5 de la loi) au conseil d'administration de la Caisse départementale, puis à une commission instituée auprès du Ministère de l'Intérieur.

Ce sont ces deux commissions qui ont seule compétence pour apprécier si un lotissement déterminé rentre ou non dans le champ d'application de la loi.

(1) Instruction préfectorale de Seine-et-Oise concernant l'aménagement des lotissements défectueux (p. 9).

PARAGRAPHE II

Etude des organismes prévus par la loi pour le bon fonctionnement de la législation relative à l'aménagement des lotissements défectueux.

Ils sont au nombre de deux :

- 1° L'Association syndicale;
- 2° La Caisse départementale d'aménagement.

Nous consacrerons à chacun d'eux une section spéciale.

SECTION I

L'association syndicale.

Le mécanisme général ainsi que le fonctionnement de la loi repose essentiellement sur les associations syndicales de propriétaires.

Il n'était pas possible en effet d'envisager les lotis pris individuellement. Chacun d'eux avait bien un droit proportionnel à l'importance du terrain occupé par lui dans le lotissement défectueux, droit à bénéficier des dispositions prévues par la loi; mais à quelles difficultés ne se serait-on pas heurté si chacun avait revendiqué le privilège de recevoir séparément ce qui lui était dû.

En outre, la plupart des travaux envisagés étant essentiellement d'ordre collectif, se rapportaient à la communauté qui était appelée ainsi, indivisément, à recueillir le bénéfice de la loi.

Enfin les recours éventuels à exercer contre le lotisseur, et les diverses actions possibles contre tel adjudicataire défaillant ou tel entrepreneur coupable de malfaçons n'auraient pu être entrepris sur la simple initiative d'une personne plus ou moins intéressée.

Il fallait donc grouper les lotis en associations pour leur permettre de tirer de la loi tout le bénéfice utile.

La loi du 15 mars 1928 y est parvenue, en se servant fort heureusement d'ailleurs d'un organisme prévu par différents textes législatifs ou réglementaires antérieurs, relatifs aux Associations syndicales de propriétaires (Lois des 21 juin 1865 et 22 décembre 1888, modifiées par le décret du 2 décembre 1926 qui en a simplifié la constitution), les conditions nouvelles d'application de la loi étant contenues dans le règlement d'administration publique du 18 décembre 1927. Elle a fait appel également à la loi du 22 juillet 1912 sur l'assainissement des voies privées.

Mais si le législateur utilisait ainsi au mieux les possibilités que lui offrait la législation antérieure, il n'en modifiait pas moins certaines dispositions qui auraient pu être gênantes en raison de l'ampleur de la question.

Si en effet, les lois de 1865-1888 ont institué en faveur de l'Administration un droit de regard assez strict sur les associations syndicales autorisées, en raison de leur capacité très étendue, cette tutelle administrative a encore été renforcée par la loi du 15 mars 1928 en ce qui concerne les associations appelées à bénéficier du concours financier de l'État et du Département.

Les finances publiques étant engagées dans cette opération, l'Administration était en droit d'y revendiquer un droit de regard plus effectif que lorsque la sauvegarde du droit respectif des divers intéressés est seule en cause.

Cette idée est d'ailleurs confirmée par l'exposé des motifs du pro-

jet de loi. Le projet tend à grouper les habitants des lotissements définitifs en association syndicale autorisée. Il s'agit d'amener les intéressés à passer des marchés, à contracter des emprunts, à acquitter des cotisations et nulle autre forme d'association n'a paru mieux appropriée à ce soin. Mais la tutelle administrative sur les syndicats ainsi constitués doit être renforcée, en vue d'assurer sans délai la continuation de la vie sociale.

L'exercice de cette tutelle renforcée et son bon fonctionnement ont d'ailleurs été assurés par le règlement d'administration publique du 11 avril 1928, prévoyant que le secrétariat administratif des associations pourrait être effectué par les soins de la mairie.

En fait, en Seine-et-Oise notamment, le règlement de la Caisse départementale en a fait une obligation pour bénéficier des prêts et avances.

Cette situation donne donc aux pouvoirs publics la possibilité d'assurer la surveillance la plus stricte sur les opérations de constitution et le fonctionnement des associations syndicales, fondement de l'organisme.

Mais s'il était bon de renforcer ainsi la tutelle administrative, il importait également de modifier sur certains points la loi de 1865-1888.

On se trouvait en présence en effet d'une question d'ordre public où des intérêts généraux nombreux étaient en jeu. On aurait donc pu s'étonner, que certaines dispositions des lois antérieures puissent venir en gêner le libre jeu. La loi du 15 mars 1928 a, dans son art. 12, prévu les dérogations nécessaires.

Les plus importantes de ces dérogations sont contenues dans les textes suivants :

§ 1^{er}. — « Les participants des sociétés d'épargne et les locataires avec promesse de vente des terrains situés dans des lotissements,

pourront adhérer aux associations syndicales constituées en vue d'assurer l'aménagement de ces lotissements. »

Cette indication était logique étant donné que dans certains lotissements, les propriétaires actuels, au sens juridique du mot, sont assez rares, la plupart des lotis n'ayant qu'un droit futur, représenté soit par leur promesse de vente, soit par leur adhésion à la société d'épargne.

Étant donc propriétaires de fait, leur adhésion à l'association syndicale était nécessaire. »

§ 2. — « Le préfet pourra autoriser l'Association, après adhésion du tiers au moins des intéressés, représentant plus du tiers de la superficie des terrains dont l'aménagement est envisagé. »

Les exigences de la loi de 1865 étaient beaucoup plus strictes, puisqu'elles prévoyaient l'adhésion des trois quarts au moins des intéressés, représentant plus des deux tiers de la superficie. Cette dérogation se justifie également d'elle-même.

Alors que la loi de 1865, tout en donnant aux intéressés le moyen de remédier à certains inconvénients en se groupant entre eux, les laisse libres cependant, et tient à sauvegarder dans la mesure du possible les droits de tous en ne reconnaissant l'association que si elle rencontre la quasi-unanimité des intéressés, la loi du 15 mars 1928 décidée à porter remède à un certain état de choses préjudiciables à l'intérêt général, ne doit pas se laisser arrêter par la conception plus ou moins raisonnable que les individus peuvent avoir de leurs intérêts.

L'association pour se créer, n'aura donc besoin que d'un nombre relativement faible de lotis, ce qui évitera dans la plupart des cas le recours malgré tout possible du préfet, tendant à la nomination d'un comité syndical lorsque cette minorité n'aura pas même été atteinte.

§ 3. — « Les statuts de l'Association syndicale pourront stipuler qu'à l'expiration du délai de cinq ans après la date de l'arrêté autorisant ladite association, les propriétaires de terrains non bâtis qui ne justifieraient pas que leurs ressources ne leur ont pas permis de construire, seront assujettis à des taxes syndicales représentant au minimum deux fois la valeur de celles imposées aux propriétaires de terrains bâtis. »

Cette disposition rompt l'égalité qui, en principe, devrait exister entre tous les adhérents de l'Association syndicale. Mais elle se trouve justifiée, en fait, par la nécessité d'empêcher les manœuvres spéculatives qui n'auraient pas manqué de se produire et d'éviter ainsi que les subventions de l'Etat, destinées à venir en aide à un certain nombre de citoyens défavorisés, ne profitent à d'autres qui n'auraient acquis des terrains qu'en vue de les revendre après coup, avec bénéfice.

§ 4. — « Les lotisseurs ne pourront pas user, en ce qui concerne les terrains dont ils seraient encore propriétaires, de la faculté de délaissement prévue par l'article 14 de la loi du 21 juin 1865, modifiée par les lois subséquentes. »

En inscrivant cette dérogation, le législateur a cherché à éviter les délaissements certains qui se seraient produits inévitablement, entraînant ainsi des retards dans l'application de la loi, et risquant de porter préjudice aux « mal lotis » qui n'avaient déjà que trop attendu.

La loi ayant en effet prévu par ailleurs que le lotisseur encore propriétaire de terrains, ne bénéficierait pas de la subvention de 50 %, il en résultait que, dans la plupart des cas, il y aurait eu intérêt pour lui à abandonner les parcelles de terrain non vendues pouvant encore lui rester, plutôt que de supporter la totalité des frais d'aménagement correspondant à ces parcelles. La chose est fort simple à comprendre.

Le prix d'achat initial du terrain avait été la plupart du temps

très minime, la perte résultant de ce délaissement n'aurait donc pas été très importante mais le lotisseur se serait évité par contre un décaissement plus ou moins onéreux représentant sa participation aux frais de mise en état.

Les délaissements étaient donc certains ; c'est pourquoi le législateur a jugé préférable de les interdire purement et simplement, afin de ne pas surcharger la part incombant aux petits propriétaires.

Les diverses autres dérogations concernent la vie intérieure de l'Association, et tendent pour la plupart à faciliter les diverses opérations de convocation de l'assemblée, désignation des syndics, approbation du budget, de façon à éviter le retard certain résultant des lenteurs inévitables dues aux formalités requises par la loi de 1865, et le préjudice qui en serait découlé.

*
**

Initiative de la constitution d'une Association syndicale.

La constitution d'une Association syndicale nécessitera l'établissement d'un dossier destiné à être soumis aux formalités administratives.

Qui donc aura l'initiative de la création de ce dossier, première étape vers la formation de l'Association ?

L'article 9 de la loi de 1865 prévoit qu'elle appartiendra aussi bien au Préfet, Sous-Préfet et au Maire qu'aux intéressés eux-mêmes.

Toutefois, dans la réalité, il sera normal que cette initiative vienne plutôt des maires qui connaissent davantage les difficultés rencontrées par les mal lotis, et sont plus à même de décider en tout état de cause, s'il y a lieu par exemple d'envisager plusieurs associations, pour divers lotissements voisins, ou s'il y a intérêt, au contraire, à grouper en une seule les acquéreurs de terrains, nettement séparés

peut-être, mais ayant cependant des intérêts communs par suite de la contiguïté des lotissements envisagés.

C'est d'ailleurs ce qu'indique nettement la circulaire préfectorale rendue en Seine-et-Oise sur cette question et déjà citée précédemment.

On y peut lire en effet, cet appel du Préfet aux maires de ce département :

« Comme suite à nos entretiens (1) je ne saurais donc trop insister
« pour que vous provoquiez vous-mêmes la création des associations
« dans vos communes et que vous vous chargiez de l'établissement
« des dossiers.

« Vous pourrez ainsi guider, coordonner les efforts de chacun, su-
« bordonner au besoin les intérêts particuliers à l'intérêt général,
« assurer, en un mot, une application rationnelle et méthodique de
« la loi, afin que les sacrifices consentis, produisent le maximum
« d'effets utiles dans le délai minimum.

« C'est donc en réalité la configuration du terrain, la similitude
« d'intérêts, la nécessité d'assurer l'aménagement par des travaux
« d'ensemble, qui doit vous guider dans la détermination du péri-
« mètre des Associations syndicales. »

Comité syndical.

Il pourra se faire cependant que l'Administration ayant pris l'initiative de la constitution de l'Association prévue à l'art. 11 de la loi de 1865 se heurte, soit à la résistance, soit à l'inertie des intéressés.

La loi du 15 mars 1928, dans son art. 12, prévoit le cas où une Assemblée régulièrement constituée fonctionne mal, et celui où l'Assemblée ne parvient pas, pour tel ou tel motif, à se constituer.

Dans le premier cas, le Préfet a, d'après la loi, tous pouvoirs pour

(1) Page 12 du recueil contenant les instructions préfectorales de Seine-et-Oise.

substituer à l'Association défaillante un Comité syndical de trois membres (chapitre II du règlement d'administration publique du 11 avril 1928) dont les pouvoirs comporteront tous ceux attribués à l'Assemblée générale et à son syndicat.

Il suffit qu'un des trois membres de ce comité soit choisi parmi les membres de l'Association. Cette mesure sauvegarde la situation des tiers contractant avec l'Association, qui ont intérêt à ce qu'elle remplisse strictement ses engagements et accomplisse notamment, en temps voulu, l'acte essentiel que constitue le vote du budget. S'il n'en était pas ainsi, le Préfet lui substituerait le Comité syndical privé, ce qui n'arrêterait en rien la marche des opérations commencées par l'Association.

Dans le second cas, si le refus des propriétaires de s'organiser et de se grouper se manifeste par un vote négatif lors des opérations de constitution de l'Assemblée, empêchant ainsi la mise sur pied de l'organe qui doit prendre en mains l'aménagement des lotissements défectueux, le Préfet, sur la proposition du Maire qui lui aura signalé l'état de choses, désignera les membres du Comité syndical qui, là encore, prendra la place de l'Association hésitante.

Syndicats obligatoires.

L'article 14 de la loi du 15 mars 1928 prévoit d'ailleurs que le Maire, ou à son défaut le Préfet, pourra se conformer aux dispositions de la loi du 22 juillet 1912 (1), pour l'aménagement des lotissements défectueux. L'article 34 du règlement d'administration publique du 11 avril 1928 précise que cette loi ultra-rapide pourra être utilisée sans qu'il soit fait appel aux Associations syndicales ou aux Comités syndicaux. Elle contraint en fait les propriétaires, sur réquisition du Maire ou du Préfet, à se constituer en syndicat.

(1) Loi du 22 juillet 1912 concernant l'assainissement des voies privées.

En cas de refus, le Président du Tribunal est chargé de désigner le syndic chargé d'exécuter les travaux, dont les frais sont ensuite répartis entre tous les propriétaires.

Cette disposition légale était intéressante avant le vote de la loi de 1928 ; car elle constituait une solution rapide, en cas de difficultés ou de refus de la part des propriétaires (1).

Mais désormais, et bien que la loi du 15 mars 1928 ait prévu et autorisé son application, rares seront les cas où elle sera appliquée. L'Administration a en effet à sa disposition, pour contraindre les intéressés à se grouper, une procédure beaucoup plus expéditive et plus simple que la loi de 1912 : c'est la constitution des Comités syndicaux.

Associations syndicales constituées avant la loi.

En prévision du vote de la loi, de nombreux lotissements s'étaient hâtés de constituer une Association qui avait été mise sur pied et régularisée avant le vote de la nouvelle législation.

D'autres existaient déjà depuis longtemps, résultant d'initiatives privées, qui s'étaient efforcées de faire exécuter certains travaux d'aménagements urgents.

Il eût été illogique de retarder l'application du bénéfice de la loi nouvelle à des groupements qui avaient eu, au contraire, le mérite d'essayer, avec leurs faibles moyens, d'améliorer une situation lamentable.

L'article 6 du règlement d'administration publique a prévu que les Associations existant au moment du vote de la loi pouvaient, sous leur forme actuelle, déposer les demandes d'avances et de subventions, objets de la nouvelle loi, mais à la condition de mettre, lors

(1) On verra cependant, dans l'étude monographique de notre 2^e partie, que son application était en fait des plus délicates puisque, dans le cas envisagé, les autorités n'avaient pu y parvenir.

de leur prochaine Assemblée générale, leurs statuts en concordance avec la réglementation nouvelle :

« Les Associations ayant effectué des travaux d'aménagement de-
« puis le 14 mars 1919, pourront présenter leur demande en rem-
« boursement dans les mêmes conditions qu'elles auraient présenté
« leur demande en subvention. »



Ainsi constituée, l'Association est prête à jouer le rôle pour lequel elle a été créée.

Elle réunit en effet, soit en principe, soit en fait, les divers acquéreurs de terrains du lotissement ; elle est donc en mesure, par ses dirigeants ou leur conseiller technique, de mettre sur pied un plan du lotissement, joint au programme détaillé des travaux rendus nécessaires, ainsi qu'un devis approximatif des dépenses correspondantes.

Les pièces à produire pour la constitution du dossier complet, sont aussi nombreuses que variées. Elles correspondent, soit à des obligations administratives, soit à des nécessités techniques (1).

On peut remarquer que les pièces concernant la demande de subvention et de prêt, seront déposées et leurs dossiers instruits, en même temps que celles concernant la constitution de l'Association, et éventuellement l'approbation du lotissement : cette disposition ayant pour but d'éviter tout retard dans le commencement des travaux.

Les dossiers seront donc examinés et étudiés parallèlement. Il y a lieu de féliciter l'Administration de cette faculté accordée aux Associations, et de cette compréhension, nouvelle peut-être, du désir légitime du législateur d'arriver à la solution rapide d'un problème urgent et qui touche aux intérêts de tous.

(1) Nous les rappelons brièvement à la fin de cette étude pour en faire ressortir toute l'importance et la complexité.

Le principal rôle de l'Association une fois reconnue est terminé. Ses opérations ultérieures ne consisteront plus qu'à ratifier, par le vote de ses Assemblées générales, la bonne marche des travaux, l'exécution du programme prévu, et la gestion de ses dirigeants.

SECTION II

La Caisse départementale d'aménagement des lotissements défectueux.

Après avoir étudié le rôle joué par l'Association syndicale dans l'aménagement des lotissements défectueux, nous arrivons au second organisme appelé, lui aussi, à remplir un rôle également prépondérant, mais qui, contrairement à l'Association syndicale, constitue une création entièrement nouvelle du législateur : la Caisse départementale d'aménagement.

On pourrait concevoir une organisation reposant entièrement sur les Associations syndicales. Celles-ci auraient très bien pu, en effet, emprunter directement auprès du public ou de la Trésorerie du département les sommes destinées à compléter la subvention de l'Etat (1).

Mais, outre que ces Associations n'auraient peut-être pas eu le bénéfice d'un crédit leur permettant d'emprunter aux conditions les plus intéressantes, il aurait fallu malgré tout, que quelqu'un leur fit l'avance des premiers fonds destinés à l'établissement des dossiers et à l'ouverture des demandes.

(1) La loi et le règlement d'administration publique du 11 avril 1928 prévoient d'ailleurs le cas et règlent, par une suite de dispositions particulières, la situation des Associations syndicales dans les départements où il n'a pas été créé de caisse.

A moins, en effet, qu'un citoyen généreux ne fasse l'avance des dépenses initiales, l'Association en formation ne pourra trouver les ressources nécessaires à cet effet.

La Caisse départementale d'aménagement des lotissements défectueux, qui lui fera cette première avance, est donc presque indispensable pour la mise en marche de l'ensemble, et pour permettre à l'organisme de fonctionner.

En fait, sa création n'est nullement obligatoire; la loi du 15 mars 1928 (art. 1), qui la prévoit, laisse au Conseil général du département toute liberté pour en demander l'établissement, lequel, dans ce cas, a lieu par décret.

La loi a voulu en effet, éviter de compliquer encore notre organisation administrative dans les départements où la situation ne l'y contraignait pas, et où la présence d'un ou deux lotissements ne justifiait nullement l'établissement d'une Caisse spéciale.

L'importance de cette caisse est par contre capitale dans les départements où les lotissements sont nombreux ou importants.

La création de la Caisse départementale de la Seine a été demandée par délibération en date du 31 mars 1928.

Le 6 avril de la même année, le Conseil général de Seine-et-Oise demandait également l'institution d'une Caisse semblable dans son département, votait même un emprunt pour sa dotation, balançait son premier budget et décidait enfin de son règlement intérieur.

Un décret en date du 19 avril 1928 autorisa l'institution de ces deux caisses.

La composition du Conseil chargé de l'administration de la Caisse est déterminée par l'article 7 de la loi :

Il se compose du Préfet, Président ou de son délégué, de six conseillers généraux désignés par le Conseil général et de deux membres choisis par le Préfet.

Son budget qui, chaque année, est soumis au Conseil général fait l'objet d'un rapport spécial du préfet au Conseil.

En fait, ses opérations, recettes et dépenses, ne sont sorties du budget départemental, que pour la clarté de l'exposé, car elles en constituent simplement un poste collectif hors budget.

*
**

Rôle de la Caisse.

Le règlement d'administration publique (art. 41, 42, 43) prévoit un certain nombre de mesures propres à assurer la bonne marche de la Caisse et à éviter qu'une fois en fonctions, ses opérations puissent être gênées ou contrecarrées.

Son rôle consistera :

1° A assurer la couverture des frais préliminaires d'études de dossiers, de contrôle de travaux, éventuellement d'ouverture d'instances, etc.

2° A avancer aux Associations les sommes nécessaires pour la bonne exécution des travaux, ces sommes pouvant en principe atteindre la différence entre le montant total des travaux et la subvention de l'Etat.

Pour y parvenir, la Caisse départementale devra être dotée de ressources suffisantes :

1° Celles-ci pourront provenir tout d'abord de sommes portées en recettes et résultant, soit des emprunts contractés à cet effet par la Caisse, soit des virements provenant des ressources générales du département, — si le Conseil n'a pas jugé utile de prévoir des ressources spéciales — soit du produit des taxes ou centimes additionnels, spécialement, affectés à cet usage.

2° Il y a également lieu d'y faire figurer le remboursement, par les Associations, des avances qui leur ont été consenties.

Le programme départemental des travaux peut en effet se répar-

tir sur une assez longue période; il pourra donc se faire que les premiers lotissements, totalement ou partiellement aménagés, commencent à assurer le remboursement des avances qui leur auront été faites, alors que d'autres seront seulement sur le point d'être entamés; d'où possibilité pour ces derniers de trouver des ressources par suite des remboursements provenant des premiers lotissements aménagés.

3° Les subventions des communes — ou de toute autre entité de droit public — éventuellement des particuliers, pourront également venir grossir les recettes portées au budget de la Caisse départementale.

4° Il en sera de même de toutes les sommes récupérées, soit à titre d'intérêts moratoires, pour les Associations qui n'assureraient pas le versement des sommes dues par elles, dans les délais fixés; soit sous forme de versements provenant de la mise en cause des lotisseurs, de recouvrements effectués sur les concessionnaires des services publics — eau, gaz, électricité, chemins de fer, etc. — soit par application des dispositions contenues dans l'article 13 de la loi du 15 mars 1928, prévoyant la libération anticipée des versements restant dus par le propriétaire d'un lot transféré à titre onéreux.

L'ensemble de ces ressources constitue donc les recettes de la Caisse départementale.

Celles-ci vont servir avant tout à assurer aux Associations les avances nécessaires à l'exécution des travaux de mise en état.

Mais elles permettront en outre, d'assurer les frais d'établissement des dossiers, de contrôle des travaux, et les frais d'instances engagées éventuellement contre les lotisseurs.

Aux dépenses figureront les versements qu'effectuera la Caisse aux divers ayants droits (État, lotis ou communes), sur les remboursements qui auront pu lui être faits. Il est vrai qu'à cette dépense figurera une recette en contre-partie.

Les dettes exigibles, services des emprunts par exemple, seront également portées aux dépenses.

*
**

Règlement de la Caisse.

La création de la Caisse départementale étant facultative et laissée à l'initiative et au désir du Conseil général, la loi n'en a pas prévu la réglementation.

Dans son art. 2, elle dispose simplement que ce règlement devra être établi, en cas de création de la Caisse, par le Conseil général du département, et soumis à l'approbation du Ministère de l'Intérieur.

Ce règlement devra en outre, d'après la loi, déterminer les modalités des contrats à intervenir entre les Associations et le département :

- (a) Pour le remboursement des emprunts (1).
- (b) Pour la surveillance et le contrôle des travaux.
- (c) Pour l'entretien des travaux exécutés.

Nous allons étudier ces différents points correspondant à l'activité de la Caisse départementale :

1° Conditions des emprunts.

La demande de prêt qui est déposée par l'Association syndicale doit être accompagnée de deux pièces :

1° La délibération des dirigeants de l'Association syndicale faisant ressortir le montant des ressources propres, qu'elle entend consacrer à l'exécution des travaux projetés.

2° L'état nominatif des intéressés qui désirent verser immédiatement tout ou partie des sommes qui resteront à leur charge.

L'article 45 du règlement d'administration publique du 11 avril 1928, a prévu en outre que la Caisse départementale pouvait mettre

(1) L'article 2 aurait pu prévoir également que le règlement contiendrait les conditions imposées par la Caisse pour l'octroi des avances aux Associations.

un certain nombre de conditions à l'octroi de ses avances — conditions permettant d'une part aux sommes ainsi versées d'être employées de la façon la meilleure et pour des travaux susceptibles de donner toute sécurité, à tous points de vue, aux lotis bénéficiaires; et, d'autre part, d'assurer toutes garanties de remboursement des sommes ainsi avancées.

Si ces conditions sont contenues dans le règlement de la Caisse départementale, les Associations syndicales qui veulent se faire délivrer des avances doivent s'y conformer.

Nous allons rapidement relever, dans le règlement concernant la Caisse syndicale du département de Seine-et-Oise, les conditions prévues pour assurer, au sens propre du mot, les avances qu'elle peut consentir aux Associations syndicales.

Ce règlement contient en effet les conditions signalées dans le règlement du 11 avril, mais il en prévoit un certain nombre d'autres qu'il est utile d'indiquer, étant donné l'intérêt qu'elles peuvent présenter.

(a) *Le taux d'intérêt* auquel seront consenties les avances sera variable et fixé pour chaque contrat de prêt.

L'article 3 de la loi dispose que le règlement de la Caisse déterminera le taux en question, mais que, de toutes façons, il devra être inférieur de 2 % au moins au taux des emprunts contractés par la Caisse elle-même. Cette disposition constitue donc une participation obligatoire du département, sous forme de bonification d'intérêts permettant ainsi aux lotis de ne pas être écrasés par la charge trop lourde et trop onéreuse des intérêts dus sur les avances.

Cette différence de 2 % est un minimum, mais il est bien certain que si le département accepte de prendre une partie plus importante encore des intérêts prévus, ou bien même de consentir ces avances sans aucun intérêt, il a toute liberté pour le faire. Il suffira d'insérer cette disposition dans le règlement de la Caisse.

En fait, pour le département de Seine-et-Oise, le taux des prêts consentis par la Caisse est inférieur de 3 % au taux des emprunts contractés par le département pour sa dotation.

(b) *La durée du prêt*, et par conséquent le mode de remboursement, sont également déterminés pour chaque prêt.

La loi a simplement fixé un maximum de vingt ans, mais la plupart du temps, ce délai sera notablement réduit.

La détermination en sera fixée suivant l'importance des travaux à effectuer. Il est certain qu'il serait abusif de ne pas accorder aux petits propriétaires, pour la plupart de condition modeste, toutes facilités de paiement, dans le cas où les travaux d'aménagement seraient réellement importants au point qu'ils nécessiteraient une annuité disproportionnée avec les faibles ressources dont ils pourraient disposer annuellement.

Mais ce cas sera plutôt rare.

Si on évalue, en effet, à environ 400 francs par mètre linéaire de façade, les frais correspondant aux travaux à entreprendre, cette somme représente pour chacun des vis-à-vis d'une rue à établir, une dépense de 200 francs.

La subvention de l'État pouvant atteindre 50 %, il ne reste donc au pis aller qu'une somme de 100 francs à la charge de chacun des lotis riverains.

En supposant l'avance de 100 francs consentie pour une durée de cinq années, l'annuité nécessaire à intérêts composés serait de 23 francs par mètre de façade.

Cette somme peut encore paraître élevée : en portant la durée du remboursement à dix ans, nous serons certainement, pour la plupart des cas, dans de bonnes conditions pour que cette somme puisse être supportée et payée par le loti, même de condition très modeste.

La date de remboursement partira du jour du versement complet de l'avance, les paiements partiels à valoir n'étant susceptibles que de

porter intérêts jusqu'au solde définitif — ce qui est normal, et évite toute complication dans le calcul d'une annuité variable.

— Parmi les conditions-types qui figurent dans le règlement de la Caisse de Seine-et-Oise, et qui pour la plupart sont également mentionnées dans le règlement d'administration publique, il y a lieu d'indiquer :

(c) *L'obligation pour l'Association* qui sollicite un prêt, de s'engager à supporter tous les ans au profit de la Caisse, une retenue de 2 % sur le montant du prêt et de verser en outre chaque année 1 % du montant des annuités, ces sommes constituant la contribution des Associations aux frais d'études des dossiers, de contrôle des travaux, d'instances engagées par la Caisse, etc.

Il est évident que si le département tient à supporter ces différents frais, que l'on peut considérer comme accessoires, il suffira de ne pas le prévoir dans le règlement de la Caisse.

Mais cette disposition ayant été mentionnée par le règlement d'administration publique, il y a de grandes chances pour qu'elle figure dans tous les modèles de règlement de Caisse départementale.

Il eût été normal pourtant, de faire supporter ces frais par la collectivité départementale, pour ne pas charger les lotis de dépenses résultant bien de la mise en état des lotissements défectueux, mais différentes cependant des dépenses relatives aux travaux proprement dits.

(d) *L'Association devra constituer un fonds de réserve* au moins égal à la valeur d'une annuité. Cette réserve sera obtenue grâce au prélèvement effectué chaque année sur l'excédent de cotisation réclamée à chaque propriétaire.

L'article 45 (page 3) du règlement d'administration publique du 11 avril 1928 prévoit, en effet, que les cotisations devront être majorées de 10 % au plus pour non-valeurs.

De plus, en cas de retard dans les versements, le propriétaire négligent se verra réclamer un intérêt moratoire de 8 % au plus.

Ces deux ressources viennent donc en excédent de l'annuité normale.

En principe, elles devraient servir à compenser les cotisations qui ne rentrent pas, soit parce que certains propriétaires se montrent récalcitrants, soit en cas de force majeure ou autre.

En fait, les non-valeurs seront très rares, car la cotisation est en quelque sorte due par le fonds qui en garantit la bonne rentrée. Si donc le propriétaire ne payait pas, le fonds grevé resterait toujours disponible et serait suffisant, sauf cas tout à fait exceptionnel.

Dans ces conditions, le supplément des cotisations prévu à cet effet restera la plupart du temps disponible.

Il servira donc à constituer le fonds de réserve prévu au début de ce chapitre.

(e) Les obligations du contrat d'avances souscrit par l'Association devront nécessairement comporter l'engagement de supporter des *intérêts de retard*, en cas de non-paiement des annuités aux dates prévues.

(f) *L'Association devra être cautionnée* par la ou les communes intéressées au lotissement à aménager, en ce qui concerne le versement régulier des annuités.

Cette disposition peut paraître au premier abord inutile, sinon vexatoire. — La gestion financière de l'Association responsable des annuités est en effet soumise au contrôle de l'Administration, et ses opérations : recettes et dépenses, sont effectuées le plus souvent suivant la forme habituelle à l'Administration et par le même personnel —. Les cotisations sont en effet recouvrées comme en matière de contributions directes, et le manipulateur des fonds de l'Association sera le plus souvent le Receveur municipal.

Bien plus, le Préfet n'a-t-il pas le droit d'inscrire d'office les dé-

penses exigibles de l'Association et de lui substituer un Comité syndical ayant pleins pouvoirs?

L'explication a été fournie en grande partie dans les Instructions préfectorales adressées par le Préfet de Seine-et-Oise aux Maires intéressés par la question.

En superposant aux garanties présentées par l'Association elle-même la caution communale, le Conseil général a estimé que :

« La commune, se portant garante, comprendrait mieux l'intérêt qui
« s'attache à ce qu'elle exerce une surveillance effective sur le fonctionnement de l'Association, notamment en assurant elle-même la charge
« du Secrétariat administratif.

« La commune intéressée financièrement à la réalisation du projet,
« gagne en autorité morale sur les lotis, et la part qu'elle prend dans
« la direction des travaux, ne peut lui être contestée, puisqu'elle a sa
« part de responsabilité. »

D'ailleurs, à côté de cette raison toute morale, il peut y avoir une autre idée dans cette obligation prévue par le règlement d'administration publique, comme devant être insérée dans les règlements des Caisses départementales.

Les sommes nécessaires à ces Caisses pour effectuer leurs avances aux Communes, peuvent dans certains cas, être obtenues par l'emprunt.

N'était-ce donc pas une sauvegarde supplémentaire accordée aux souscripteurs possibles de ces emprunts, que de leur fournir ainsi la caution réellement établie des Communes environnant le lotissement en faveur de qui ils avaient fait l'avance de leurs fonds?

Cette caution pourra résulter d'une délibération du Conseil Municipal s'engageant à rembourser les avances faites par la Caisse à l'Association en cas de défaillance de cette dernière.

2° Surveillance et contrôle des travaux.

Nous avons jugé bon d'indiquer ici très rapidement les conditions

dans lesquelles doivent avoir lieu, l'exécution des travaux d'abord, et leur maintien en bon état ensuite.

Une partie de ces conditions figure en effet dans le règlement de la Caisse départementale. Certaines, au contraire, ont été prévues par le décret du 11 avril ; il n'y a pas lieu cependant de les séparer des précédentes, la question se présentant comme un ensemble destiné à être traité en une seule fois.

Le règlement de la Caisse de Seine-et-Oise, suivant d'ailleurs en cela le règlement d'administration publique, pose comme une des conditions d'obtention des avances, l'obligation pour les Associations de confier à l'Agent-voyer de la Commune — ou à son défaut, à un homme de l'Art agréé par la Caisse — l'étude et la préparation des dossiers, la rédaction des projets de marchés de travaux, la surveillance de leur exécution par les entrepreneurs adjudicataires et pour finir, leur réception.

La plupart du temps, en raison de l'importance de l'opération, il sera pratiquement impossible à l'Agent-voyer de s'en charger en supplément de ses occupations.

Il y aura donc lieu de confier cette tâche importante au premier chef, — la pratique l'a clairement démontré, — à une personne pouvant disposer d'une grande partie de son temps. Ce pourra être un Agent-voyer retraité ou un architecte communal dans la même situation.

Bien qu'agréé par le Préfet, l'homme de l'Art à qui sera confié cette tâche, pourra à tout moment être contrôlé par une personne du service technique de la Préfecture, dépendant directement du Préfet (1).

L'aménagement des lotissements défectueux étant partiellement supporté par les finances publiques, c'est-à-dire par la Communauté, il

(1) Le service technique sera le service des Ponts et Chaussées, qui donnera d'ailleurs son avis sur toutes les demandes de prêts ou subventions, et renseignera à tout moment le Préfet sur la marche des travaux ou le résultat des adjudications.

était nécessaire de limiter les pouvoirs des Associations chargées de traiter avec les entrepreneurs, pour éviter les abus toujours possibles qu'une liberté trop grande aurait peut-être favorisés.

Alors que les Associations syndicales constituées sous le régime des lois de 1865-1888 sont libres du mode d'exécution de leurs travaux, les Associations prévues par la loi du 15 mars 1928 ont une capacité plus restreinte sur ce point.

Les articles 74 et 76 du règlement d'administration publique prévoient en effet que les travaux bénéficiant de la subvention de l'État ou du prêt de la Caisse, devront être mis en adjudication publique, à moins que le Préfet lui-même n'autorise un traité de gré à gré.

Un arrêté préfectoral doit d'ailleurs fixer les clauses du cahier des charges des adjudications.

Les conditions habituelles à ces genres de contrats sont applicables, dans le cas présent.

En raison de l'intérêt qu'il peut y avoir dans certains cas à grouper les travaux, le Préfet peut décider qu'une seule adjudication comportera tous les travaux d'aménagement d'une même région. Le règlement d'administration lui donne tout pouvoir sur ce point qui se justifie de lui-même, en raison de l'intérêt qu'il peut y avoir, tant pour l'obtention de conditions meilleures de la part des entrepreneurs que pour les facilités d'exécution de certains travaux, d'entreprendre les travaux de plusieurs lotissements voisins en même temps.

3° *Entretien des travaux exécutés.*

Les travaux d'aménagement une fois exécutés, il importera que les ouvrages ainsi construits soient entretenus en parfait état pour leur permettre de durer.

Cette question se posera aussi bien pour les rues que pour les égouts, ou les installations d'arrivée d'eau par exemple.

Il n'aurait servi à rien, en effet, de dépenser des sommes parfois

considérables, si quelques années après, par suite de leur non-entretien, les travaux se trouvaient anéantis.

La solution immédiate et la plus simple serait de faire classer, dans le domaine communal le plus voisin, les voies du lotissement aménagé, pour assurer ainsi par l'intermédiaire du service de la Voirie de la Commune, l'entretien des travaux terminés.

Mais cet entretien constituera parfois une très lourde charge pour la Commune envisagée, dont les services pourront se trouver débordés ; le lotissement étant parfois supérieur en étendue à la surface occupée par la Commune.

Cette dernière pourra d'ailleurs être entraînée à des frais considérables, car la plupart du temps les dépenses effectuées n'auront aucune contre-partie sous forme de rentrées fiscales, la majeure partie des constructions du lotissement étant suffisamment récentes pour bénéficier des exonérations prévues par les lois en vigueur sur les constructions nouvelles.

Il semble donc plus logique, tout au moins durant un certain laps de temps qui suivra l'aménagement du lotissement, que les propriétaires lotis continuent à supporter seuls les frais d'entretien des travaux terminés.

Mais s'il paraît équitable d'agir ainsi au point de vue dépenses à assumer, il apparaît par contre comme indispensable que la Commune se charge matériellement d'assurer cet entretien, tout en en faisant retomber la charge sur les propriétaires.

C'est ce que mentionne notamment le règlement de la Caisse de Seine-et-Oise, prévoyant, suivant les termes des articles 10 et 11 du décret du 2 décembre 1926, qu'une Association syndicale pourra confier à une commune l'entretien de ses voies, moyennant le versement à la Commune des taxes recouvrées sur les propriétaires et correspondant aux charges assurées. Les avances ne pourront être consenties qu'aux Associations qui accepteront cette condition.

Autrement dit, l'Association devra, à première réquisition de la Commune intéressée, lui céder gratuitement l'assiette des voies, et lui assurer, sous forme de cotisations perçues près des propriétaires, le remboursement des sommes dépensées par elle pour l'entretien des voies jusqu'à leur classement.

Si d'ailleurs celui-ci est prononcé avant l'expiration d'un délai d'un an après l'achèvement des travaux d'aménagement, l'Association devra verser une indemnité au moins égale aux frais correspondant à l'entretien, pendant cinq ans, des parties de la voirie ainsi classées.

Grâce à cette sage disposition, le budget communal ne se trouvera pas surchargé subitement de frais d'entretien parfois considérables, et, par ailleurs, les travaux effectués ne risqueront pas d'être compromis, puisque la Commune aura toujours le droit de les prendre en charge, quitte à se retourner contre les propriétaires pour leur entretien ultérieur.

PARAGRAPHE III

Rôle de la commune et de l'Etat dans l'application de la loi sur l'aménagement des lotissements défectueux.

I^o RÔLE DE LA COMMUNE.

La Commune étant essentiellement à la base de notre administration, il était naturel que la loi lui réservât un rôle important dans l'aménagement des lotissements défectueux.

A plus ou moins longue échéance, c'est elle qui est appelée à recueillir directement le bénéfice de cet aménagement. Il importait donc qu'elle y participât moralement, et matériellement si possible.

De plus, l'Administration municipale était la plus qualifiée pour vérifier sur place et étudier, en quelque sorte sur la matière elle-même, les conditions et les données du problème. La loi pouvait donc à juste titre faire appel à son expérience et à sa connaissance approfondie des

faits en question, pour l'aider à parvenir au but qu'elle s'était assigné.

Nous passerons successivement en revue les diverses fonctions dont elle a été investie.

Nous les étudierons sous les trois catégories suivantes, correspondant aux trois rôles que l'Administration communale peut avoir à jouer :

a) Son action lors de la création et du fonctionnement de l'Association syndicale.

b) Son avis lors de la fixation des travaux.

c) Son appui lors de leur exécution.

a) Rôle de la Commune lors de la création et du fonctionnement de l'Association syndicale.

L'article 9 de la loi du 21 juin 1856 prévoit que l'initiative de la création de l'Association syndicale pourra appartenir aussi bien au Préfet, Sous-Préfet, et au Maire qu'aux intéressés eux-mêmes.

Toutefois, et sur ce point nous approuvons tout à fait l'esprit de la Circulaire de la Préfecture de Seine-et-Oise relative à cette question :

« Il est conforme aux intentions des auteurs de la loi du 15 mars 1928, que les Maires prennent en main la constitution des Associations qu'ils seront appelés à suivre et à diriger pendant toute la durée de leur fonctionnement. »

Cette phrase situe bien toute l'importance du rôle du Maire, c'est-à-dire de l'Administration communale.

Il importe, en effet, que la création de l'Association ne soit pas laissée au hasard, et nul mieux que le Maire n'était qualifié pour :

« guider, coordonner les efforts de chacun, subordonner au besoin les intérêts particuliers à l'intérêt général, assurer en un mot une application rationnelle et méthodique de la loi, afin que les sacrifices consentis produisent le maximum d'effets utiles dans le délai minimum. »

Dans tel cas, il sera plus intéressant de grouper différents lotissements qui, bien que contigus, n'en portent pas moins des noms différents, tout en faisant partie d'un même aménagement. Dans tel autre cas, au contraire, il y aura bénéfice à scinder en deux associations un lotissement dont les parties sont nettement dissemblables, soit par suite de la configuration du terrain, soit en raison du degré d'avancement des travaux déjà entrepris dans chacune d'elles.

Le Maire, qui se trouve en contact journalier avec les propriétaires des lotissements envisagés connaît leurs intérêts et leurs besoins. Il saura donc susciter les initiatives nécessaires et arriver au résultat recherché.

Mais en même temps que la création de l'association, il importera également de mettre au point le dossier du lotissement. Travail important, capital même, car il peut être la source d'injustices nombreuses ou d'inégalités choquantes qui risqueraient surtout chez les lotis dont l'esprit est plus ou moins surexcité par les années de misère passées, d'amener des mouvements d'hostilité à l'encontre de l'Association et des taxes qu'elle doit établir.

Là encore, l'Administration communale est appelée à intervenir, car, dans la plupart des cas, la préparation des dossiers sera amorcée par l'Ingénieur-voyer de la Commune.

Toutefois, si pour une raison ou pour une autre, il lui était impossible de s'en charger, ce travail serait confié à un homme de l'Art désigné par le Maire. Nous avons vu plus haut que sa désignation devait être ratifiée par la Caisse ; mais il n'en reste pas moins que son choix a été fait par le Maire.

Le Maire ayant pris l'initiative de la création de l'Association, et le dossier du lotissement étant entre les mains de la personne chargée de son établissement, il importera alors de convoquer les futurs adhérents de l'Association, et de mettre au point les organes nécessaires à son fonctionnement.

Ici également, l'Administration communale se chargera des différentes formalités de notification et autres, qui la rendent en définitive tutrice morale de l'Association qu'elle aura provoquée et qui prend naissance.

Cette idée est d'ailleurs reprise dans la circulaire du Préfet de Seine-et-Oise recommandant aux Maires de son département de charger l'Administration communale du Secrétariat administratif de l'Association :

« Vos employés au courant des méthodes administratives sont en « effet mieux que quiconque à même d'exécuter tout le travail que « comporte un secrétariat. »

« Vous exercerez plus facilement par leur intermédiaire la surveil- « lance des Associations. Vous serez assurés de leur bon fonctionne- « ment, et vous seconderez efficacement les efforts de mon adminis- « tration. »

Ainsi donc, dans la plupart des cas, le secrétariat de l'Association sera confié à l'Administration municipale, ce qui permettra à la Mairie de continuer à veiller sur le fonctionnement de l'Association, longtemps après sa création.

b) *Fixation des travaux.*

Le rôle des Municipalités ne se borne pas à aider et à préparer la constitution et le fonctionnement des Associations.

Elles en ont un plus important encore à jouer dans la mise en application de la loi.

Il importe, en effet, dans certain cas, de coordonner les efforts des Associations pour leur permettre d'obtenir le maximum de résultats. Si une fois créées, elles étaient abandonnées à leur propre initiative, aucun programme d'ensemble ne pourrait être envisagé. L'expérience est venue trop souvent indiquer combien les groupements, animés à leur début de bonnes intentions, se laissaient peu à peu aller à ne plus envisager que les questions relatives à leurs intérêts mesquins et par-

ticuliers, négligeant les idées générales, si propres cependant, à plus ou moins brève échéance, à amener des résultats et des satisfactions réellement durables.

« Les sacrifices très lourds consentis par la collectivité ne doivent
« pas être vains. C'est l'aménagement de toute la banlieue qu'il faut
« entreprendre, et l'on comprendrait mal que les sommes importantes
« prévues pour la réalisation de cette œuvre aillent en subventions frag-
« mentaires allouées individuellement aux Associations qui seront les
« plus promptes à en faire la demande, sans ordre et sans programme
« d'ensemble. »

C'est donc ce programme d'ensemble qu'il importe de mettre sur pied.

Nous verrons plus loin qu'il est établi pour le département par le Conseil général. Mais, en ce qui concerne la Commune, c'est le Conseil Municipal qui va décider de l'ordre d'urgence des travaux.

Il faudra éviter le plus possible, sur ce point, que des questions d'intérêt particulier n'interviennent.

L'ampleur du programme des travaux à réaliser rendra, dans certains cas, impossible leur exécution simultanée.

Il sera donc nécessaire de décider quelles seront les parties qui devront être commencées les premières. C'est au Conseil Municipal qu'il appartiendra de fixer ainsi les diverses tranches de travaux à exécuter, et leur ordre d'exécution.

Ces décisions seront prises en tenant compte, en premier lieu, de l'état matériel des lotissements, de la population qui les habite et de sa plus ou moins grande densité, ensuite, de leur situation et de l'intérêt qu'il peut y avoir à grouper tels ou tels travaux :

« Les considérations d'intérêt général devront ici comme partout
« primer l'intérêt particulier. Le but est d'améliorer rapidement la
« situation matérielle du plus grand nombre possible d'habitants des
« lotissements défectueux, et de commencer en conséquence par amé-

« nager les routes (viabilité et adduction d'eau en premier lieu) qui
« forment les voies principales de ces lotissements; leur mise en ser-
« vice diminuera immédiatement les graves inconvénients de la pé-
« riode présente. »

L'avis du Conseil municipal, tant sur l'ordre d'exécution des travaux que sur leur nature même, doit être transmis au Préfet, qui s'en inspirera pour suite à donner.

La portée de ces avis n'est pas nulle comme on pourrait le croire, car ils constitueront, dans bien des cas, l'argument final chargé d'emporter l'assentiment des autorités supérieures.

Au cours de la discussion relative à cette question, un sénateur, M. Lugol, dans la séance du 9 mars 1928, demandait au Gouvernement, si, dans son esprit, le Conseil municipal avait toute liberté même pour refuser, dans certains cas, l'appui à telle partie du lotissement considérée comme réellement non viable, estimant en effet que tels lotissements pouvaient être considérés comme si indésirables, qu'il y avait intérêt à les exproprier, plutôt qu'à dépenser des sommes excessives pour leur mise en état d'habitabilité. Le Gouvernement, par la voix du Ministre de l'Intérieur s'est déclaré tout à fait favorable à ce principe. Le Conseil municipal a donc tout pouvoir à ce sujet, ce qui est normal, la commune étant intéressée au premier chef à la solution de la question des lotissements par le mode le plus pratique.

c) Appui financier éventuel de la Commune.

La loi, contrairement aux dispositions contenues dans le premier projet, n'a pas voulu rendre obligatoire l'appui financier éventuel que pourront apporter les communes à l'aménagement des lotissements existant sur leurs territoires.

Toutefois, l'exposé des motifs contient la phrase suivante : « leur
« carence (des Communes) devra être exceptionnelle et motivée par

« un ensemble de circonstances défavorables », ce qui laisse à entendre qu'on escompte leur soutien.

Il est bien évident en effet que la carence complète de la commune ne s'expliquerait pas. Mais il faut remarquer que, la plupart du temps, si l'aide qu'elle peut apporter ne se traduit pas par l'octroi d'une subvention accordée aux lotis, elle n'en existera pas moins sous une forme ou sous une autre.

L'agglomération nouvelle résultant de la création et de l'aménagement d'un lotissement impose en effet de lourdes charges aux communes intéressées.

« Alors que dans certaines communes de la banlieue des grandes
« villes, la population s'accroît dans des proportions considérables, les
« exonérations d'impôt prévues par la loi du 31 mars 1922 ne per-
« mettent pas une augmentation correspondante des ressources. Par
« contre, ces collectivités doivent construire des écoles, aménager des
« mairies, créer des services d'assistance, refaire la viabilité (1). »

Mais, en outre, à côté de ces travaux résultant de l'augmentation de la population, la commune sera bien souvent contrainte également, lors de l'aménagement des lotissements voisins, à refaire certains ouvrages devenus insuffisants en raison de l'accroissement de services qu'on leur demandera désormais.

Il faudra améliorer ou construire de nouvelles voies communales, étendre les canalisations d'eau, de gaz ou d'électricité, créer de nouveaux égouts, de nouveaux collecteurs, pour répondre aux besoins accrus.

Le rattachement d'un nouveau domaine à la commune ne se fera donc pas sans frais.

Pratiquement, on peut dire qu'il n'y aura jamais carence de la commune, puisque d'une manière ou d'une autre elle supportera des

(1) Exposé des motifs du projet gouvernemental déposé en 1926.

dépenses nouvelles provenant de l'aménagement effectué et rendu nécessaire.

Toutefois, il pourra arriver que ces dépenses seront relativement minimales par rapport au budget communal, et si par ailleurs, on se trouve en présence d'une ville déjà « stabilisée », ayant passé le premier stade de croissance, et dont le budget s'équilibre aisément, il sera à souhaiter que son appui financier se manifeste d'une façon plus effective, en supportant par exemple, la charge d'une partie de l'annuité d'avance consentie par la Caisse, à l'Association.

2° RÔLE DE L'ÉTAT

Nous avons vu qu'en définitive l'Etat contribuait pour une large part à l'aménagement des lotissements. Alors que l'appui de la Caisse départementale ne consiste en quelque sorte qu'à consentir au groupement formé par l'ensemble des lotis, une avance remboursable par la suite, l'Etat subventionne à fonds perdu.

L'article 4 de la loi stipule en effet : « L'Etat allouera aux associations syndicales, des subventions dont le montant ne dépassera pas la moitié et ne sera pas inférieur au tiers du montant des dépenses prévues au devis. »

L'Etat a donc voulu se réserver la possibilité de proportionner son appui aux conditions dans lesquelles se trouvera le lotissement.

S'il n'en avait pas été ainsi, et si la subvention prévue avait été déterminée à l'avance suivant un taux fixé par la loi, il eût pu paraître abusif par exemple d'accorder une très forte subvention à un lotissement très ancien, dont le terrain aurait été acheté à un prix très bas, et qui de ce fait aurait bénéficié d'une plus-value considérable permettant aux lotis de supporter une contribution d'aménagement plus élevée.

Par ailleurs, tel lotissement, situé à proximité d'une commune très

riche, ou aidé financièrement par tel ou tel groupement particulier, aurait très bien pu voir, avec une subvention de l'Etat fixée immuablement à 50 % par exemple, la contribution de ses membres réduite à zéro, ce qui eût été immoral vis-à-vis d'autres lotis beaucoup plus délaissés au contraire. La subvention de l'Etat, qui reste en principe variable suivant les cas, permet ainsi un rétablissement de traitement identique et le maintien d'une égalité désirable.

Le seul danger à procéder ainsi aurait pu résulter de ce que le gouvernement, ayant toute liberté d'action, s'efforçât la plupart du temps de réduire au tiers la subvention qui, par principe, devait cependant être de 50 %.

Mais les paroles prononcées tant par les membres du gouvernement que par les parlementaires ayant pris part à la discussion lors du vote de la loi, ont fait ressortir nettement que la subvention de l'Etat inférieure à 50 % serait une exception.

L'importance de la subvention ou du prêt dépendra évidemment des travaux à effectuer.

Les éléments dont il faudra tenir compte pour la calculer ont été indiqués dans l'article 60 du règlement d'administration publique.

Ce sont, d'une part le montant des travaux nécessaires pour placer les lotissements dans les mêmes conditions de viabilité, d'assainissement et d'hygiène que les agglomérations voisines de même importance, d'autre part les honoraires des techniciens chargés de la préparation, de l'étude du projet et de la surveillance des travaux calculés suivant un barème déterminé.

Il pourra se faire qu'en raison des circonstances économiques les dépenses envisagées lors de l'établissement des plans et du dossier se trouvent dépassés par la suite en raison des hausses qui se seront produites soit dans les prix des matériaux, soit dans la main-d'œuvre.

Dans ce cas les montants tant de la subvention que de l'avance seront automatiquement relevés et ce, proportionnellement, de façon

à éviter que l'aménagement du lotissement se trouve arrêté par suite de cet état de choses.

Il est bien évident d'ailleurs qu'en cas de mouvement des prix dans l'autre sens, la même règle s'appliquerait, ramenant les subventions et les prêts au niveau correspondant.

La demande de prêt à la Caisse, comme celle de subvention à l'Etat, sera déposée entre les mains du Préfet par le Directeur de l'Association syndicale.

En fait, dans la plupart des cas, ces demandes seront jointes au dossier envoyé à la Préfecture et contenant toutes les pièces nécessaires à la création de l'Association syndicale ou à sa régularisation.

Il y figurera notamment la copie de l'arrêté approuvant le lotissement, ou s'il ne l'a pas été, le dossier de demande en approbation.

« On veut que les lotissements qui sont aménagés à l'aide de prêts
« et de subvention, rentrent dans l'ordre et présentent la garantie de
« l'approbation préfectorale telle qu'elle résulte des lois du 14 mars
« 1919 et 19 juillet 1924, après avis notamment de la commission
« sanitaire et de la commission départementale d'aménagement et
« d'extension. »

Cette mesure d'approbation ne retardera d'ailleurs en rien l'attribution de la subvention ou du prêt, car les demandes seront instruites en même temps.

Le dossier ainsi constitué est reçu par le préfet qui le transmet au Conseil municipal de la commune intéressée, pour avis et subvention éventuelle.

Il est ensuite adressé à la Caisse départementale qui statue dans le délai d'un mois sur l'avance pour laquelle elle a pu être sollicitée (1).

(1) Il pourra arriver, en effet, que l'Association ne sollicite aucun prêt de la Caisse départementale, mais simplement la subvention de l'Etat. Ce sera le cas notamment pour les Associations constituées antérieurement à la loi et qui auront exécuté avec leurs propres fonds, ou des fonds d'emprunts particuliers, les travaux faisant l'objet de la demande de subvention.

Le Conseil général pourra d'ailleurs à ce moment indiquer s'il entend participer ou non à l'opération par l'octroi d'une subvention quelconque au nom du département.

Le dossier ainsi constitué sera alors transmis au Ministère de l'Intérieur.

C'est en effet par une décision du Ministère de l'Intérieur qu'il est statué sur l'attribution de la subvention de l'État et sur son montant.

Cette décision est prise après avis d'une Commission insituée à cet effet et composée suivant l'article 5 de la loi, de deux délégués du Ministre du Travail et de l'Hygiène et de six personnes désignées par le Ministre de l'Intérieur, dont un membre de chacun des Conseils généraux de Seine, Seine-et-Oise et Seine-et-Marne, deux syndics d'associations syndicales et un représentant d'une municipalité intéressée.

La commission ainsi constituée est chargée, d'une part de guider le Ministre dans l'importance de la subvention à accorder, d'autre part et surtout, de classer les dossiers par ordre d'urgence.

Il importe en effet de faire passer les demandes les plus intéressantes en premier lieu, puisqu'en définitive les travaux ne peuvent être commencés qu'après fixation de l'appui de l'État.

Cette Commission s'entourera donc de tous les avis nécessaires pour accorder dans les meilleures conditions les subventions pour lesquelles elle sera sollicitée.

Il pourra arriver que la Caisse départementale ayant consenti une certaine avance, la subvention de l'État ne couvre pas la différence permettant de solder le montant total des travaux à effectuer.

Le préfet, dans ce cas, provoquera une nouvelle délibération de la part de la Caisse qui, cette fois et définitivement, statuera sur l'avance qu'elle consentira à l'Association, pour lui permettre de commencer les travaux.

Dans le cas où le complément de ressources ne pourrait être obtenu

de la sorte, les dirigeants de l'Association seraient alors invités à s'entendre sur la réduction de travaux à envisager.

Les articles 56 et 57 du règlement d'administration publique prévoient le cas où une association syndicale formée antérieurement au vote de la loi aurait entrepris, soit sur ses propres fonds, soit au moyen de fonds d'emprunt, des travaux d'aménagement.

Ces associations bénéficieront des subventions de l'État dans les mêmes conditions que les associations issues de la loi de mars 1928.

Il eût été en effet injuste de ne pas les faire profiter des dispositions avantageuses de la nouvelle législation concernant les lotissements, sous prétexte que sans attendre le vote de ces dispositions elles s'étaient efforcées dans la mesure de leurs moyens, et en ne comptant que sur elles-mêmes, d'améliorer leur situation.

Bien plus, le règlement les avantage, en ce sens qu'il leur accorde une priorité dans l'octroi de la subvention, lorsque la subvention réclamée pour travaux effectués doit servir à financer un nouveau programme de travaux neufs à concurrence des trois quarts au moins de son montant.

Le montant de la subvention étant fixé, les travaux peuvent commencer. Toutefois le règlement, de même que le paiement des avances, ne devront être effectués entre les mains de l'Association syndicale qu'au fur et à mesure des dépenses justifiées.

PARAGRAPHE IV

Questions annexes.

Il nous reste un point important à examiner : celui relatif à la situation du lotisseur en présence de la législation nouvelle, rendue nécessaire par son fait.

Cette question intéressante à plus d'un titre pourrait faire l'objet d'une très longue étude qui nous entraînerait peut-être trop loin du sujet qui nous préoccupe.

La loi n'a pu en effet prévoir les multiples cas qui se présenteraient et a laissé en quelque sorte aux tribunaux, le soin de régler les trop nombreux conflits en présence desquels on pourra se trouver.

Nous nous bornerons à étudier :

- 1° Les actions en responsabilité contre les lotisseurs ;
- 2° La situation du lotisseur resté propriétaire dans le lotissement à aménager ;
- 3° La situation des concessionnaires.

1° ACTIONS EN RESPONSABILITÉ CONTRE LES LOTISSEURS.

Il eût été profondément immoral que la loi destinée à venir en aide aux malheureux lotis, victimes la plupart du temps des agissements regrettables de certains lotisseurs peu scrupuleux, ne se préoccupât pas de mettre en cause, dans la mesure du possible, les auteurs de ce pénible état de choses.

On n'aurait pu admettre en effet que la collectivité acceptât de faire un effort aussi important que celui qu'on allait lui demander sans que tout ait été mis en cause au préalable pour obtenir des responsables

de cette situation une participation, ou tout au moins une contribution particulière à l'œuvre entreprise.

La plupart avait réalisé dans ces opérations des bénéfices qui, même s'ils n'avaient rien de répréhensible, n'en paraissaient pas moins abusifs et immérités.

On pouvait donc espérer de la nouvelle législation une recherche du meilleur moyen de parvenir à faire rentrer au profit de la collectivité, et en compensation de l'effort fait par elle, une partie de ces bénéfices quelque peu illicites.

Le texte voté ne correspond pas malheureusement à cette idée et il faut regretter certes qu'il n'en soit pas ainsi.

Si la loi prévoit bien en effet certains recours possibles, elle n'a rien construit de neuf à ce point de vue, et s'est bornée à faciliter peut-être la poursuite de certaines actions, en les remettant en des mains plus capables de les faire valoir.

Il n'y a pas eu à proprement parler de recours nouveaux contre les mauvais lotisseurs, mais simplement rappel des actions possibles.

En agissant différemment, on aurait pu évidemment reprocher à cette législation nouvelle, de ne pas tenir compte du principe de la non rétroactivité des lois.

Mais, ne nous plaçant pas sur le terrain juridique où évidemment cet argument garde tout son poids, et envisageant seulement la question au point économique et social, il nous paraît que dans certains cas, en faveur de la collectivité publique, il peut être fait certaines entorses à ce principe de droit commun.

D'ailleurs n'avons-nous pas eu d'assez nombreux exemples de dispositions légales allant à l'encontre du principe de non-rétroactivité des lois?

Dans ce domaine, où certes le lotisseur n'avait pas la faveur de l'opinion publique, des dispositions plus strictes à son encontre auraient rencontré un accueil des plus favorables.

Les fortunes de certains s'étaient élevées d'une façon trop rapide, le scandale dans de nombreux cas était trop visible, pour ne pas justifier une action en reprise.

Il eût été bien simple d'imaginer un impôt extraordinaire, qui sans être aussi élevé que celui prévu dans la proposition de loi de M. Clamamus, constituât cependant une subvention intéressante. Il aurait été prélevé sur les profits illicites réalisés dans la vente de certains lotissements. Impôt semblable à la taxe sur les bénéfices de guerre, qui, si elle n'a pas été un modèle de régularité, au point de vue application, n'en a pas moins été d'un rendement fort appréciable.

Dans un cas tel que celui qui nous intéresse le législateur aurait dû tenir compte davantage de l'effort fait par le contribuable, pourtant étranger à une situation qui n'allait en rien lui profiter, ce qui justifiait des mesures de rigueur peut-être exceptionnelles, mais de toutes façons nécessaires.

Quelles sont donc les dispositions contenues dans la loi, qui soient relatives au recours possible contre le lotisseur.

Elles sont énoncées dans l'article 11 qui prévoit que le lotisseur, le vendeur, le bailleur ou les intermédiaires, dont la responsabilité se trouverait engagée en ce qui concerne l'aménagement des lotissements, notamment par application des lois de 1919 et 1924, et du droit commun, pourront être mis en cause, soit par les associations syndicales, soit par le préfet agissant au nom du département.

Il est de fait que cette disposition est tout d'abord intéressante, en ce sens qu'elle permet aux associations, et même au Préfet, d'exercer tout recours possible.

Les acquéreurs, pour la plupart gens de petites conditions, hésitaient jusqu'alors à faire appel aux Tribunaux et à poursuivre devant eux les lotisseurs répréhensibles.

Les actions individuelles ou même groupées étaient rares, en raison de la crainte des risques et des frais que faisait supporter une pro-

cédure dirigée contre un lotisseur représenté bien souvent par une puissante société.

Il n'en est plus de même désormais, et l'Association syndicale, le préfet même à son défaut, pourront poursuivre et se substituer aux intéressés dans l'exercice du recours.

Il est à souhaiter que, dans tous les cas possibles, cette action s'exerce. Et l'on ne peut que se réjouir, en constatant la ferme volonté du Préfet de Seine-et-Oise, qui, s'adressant par circulaire aux maires de son département, les incite à se renseigner sur toutes les actions possibles contre les lotisseurs.

« Vous devrez demander aux associations syndicales déjà constituées de joindre les pièces (1) à leur demande de subvention et de prêts, ainsi que toutes celles susceptibles de m'éclairer, publicité, tracts, engagements d'achat, correspondance avec le lotisseur, etc.; vous pourrez d'ailleurs m'aider efficacement dans ma tâche, en me fournissant tous renseignements que vous possédez personnellement sur les conditions dans lesquelles le lotissement a été créé.

« Je suis en effet fermement décidé à poursuivre impitoyablement tous ceux que je jugerais pouvoir être mis en cause. »

La simple lecture de ce passage indique qu'il n'y a possibilité de recours que lorsque les conventions conclues entre les acquéreurs de terrain et leurs lotisseurs n'ont pas été tenues par ces derniers et qu'ils ne se sont pas conformés aux conditions stipulées dans les contrats.

C'est ainsi par exemple que les terrains ont pu être vendus avec engagement formel du vendeur de créer une viabilité inexistante, ou de raccorder à la voirie existante les tronçons de rues à ouvrir.

Bien souvent, par la suite, ces promesses n'ont pas été tenues; il en résulte que les acquéreurs gardent à l'encontre de leurs vendeurs une

(1) Il s'agit de la copie du bail avec promesse de vente et de la copie du cahier des charges du lotissement, qui doivent être joints au dossier en vue de la constitution de l'Association.

action civile résultant du droit commun. C'est cette action qui pourra être exercée par l'Association ou par le Préfet.

Mais il est bien évident que si rien de semblable n'avait été prévu dans les contrats de vente, il serait exagéré d'exiger de semblables prestations du lotisseur, qui n'a pas dû vendre son terrain au prix auquel il aurait pu le céder s'il avait pris le même engagement, ce qui lui aurait donné une certaine plus-value.

A côté de ce recours tiré du droit commun, certains auteurs ont cherché à démontrer que le législateur avait voulu rendre possible une autre action. Cette idée résulterait, d'après eux, du texte de l'article 11 prévoyant l'application des lois de 1919 et 1924.

A notre avis, cette supposition est toute gratuite, la loi de 1919 était sans sanction; on ne peut donc faire appel à ses dispositions. Quant à la loi de 1924, elle ne peut s'appliquer puisque les lotissements qui en sont ressortissables doivent avoir été effectués postérieurement à sa mise en application, alors que les lotissements, objets de la loi de 1928 ne peuvent être que ceux antérieurs à la loi de 1924.

Il faut donc interpréter le texte de l'article 11 comme traduisant simplement une intention, dont le législateur n'a discerné suffisamment ni la portée, ni les difficultés d'application.

Quoi qu'il en soit, lorsque le Préfet aura estimé utile d'intenter un recours contre le lotisseur, le vendeur ou le bailleur, il pourra, de façon à éviter tout retard dans les travaux, demander au juge des référés de la situation des lieux, la désignation d'un expert, chargé de faire les constatations d'urgence relatives à l'état du lotissement.

L'article 11 présente une particularité extrêmement intéressante en ce qui concerne la simplification et la rapidité des instances.

Il prévoit en effet que l'engagement des instances pourra être précédé d'une réunion d'un comité de conciliation convoqué par le Préfet, présidé par lui, et composé des différentes parties ou de leurs représentants.

Cette réunion, pouvant aboutir à un accord amiable, permet d'arriver à une solution plus rapide des litiges.

Dans le cas contraire, il y a lieu de laisser l'action suivre son cours, qui sera d'ailleurs concomitant de l'exécution des travaux, ceux-ci n'étant nullement retardés par l'existence d'une action civile.

L'accord amiable, ou la décision du tribunal, peuvent aboutir soit à une récupération de sommes d'argent, si le lotisseur est condamné à verser une indemnité, soit à une économie, s'il s'engage par exemple à exécuter à ses frais une partie des travaux d'aménagement.

De toutes façons, les sommes sont réparties entre l'Etat, la Caisse départementale, les associations syndicales, et le cas échéant, la commune ou le département, proportionnellement à leur participation dans la dépense.

2° SITUATION DU LOTISSEUR ENCORE PROPRIÉTAIRE
OU DE CELUI QUI LUI EST ASSIMILÉ
(acquéreur de plus de 4 lots).

La loi qui prévoit une participation effective de l'Etat sous forme de subvention, n'a pas voulu que cette contribution extraordinaire profitât aux lotisseurs eux-mêmes qui parfois pouvaient encore avoir gardé la propriété de certaines parcelles de terrains non lotis.

Elle a donc prévu (article 10) que les lotisseurs se trouvant dans ce cas seraient tenus au remboursement de la part de subventions et d'avances afférentes à leurs lots.

Il n'y avait pas lieu en effet de les faire bénéficier des dispositions favorables de la loi, étant donné d'une part leur condition de fortune qui, dans la plupart des cas aurait fait considérer un semblable avantage comme une libéralité sans cause, et, d'autre part, le fait que leur situation de propriétaire dans un lotissement ne résultait nulle-

ment d'une contrainte de fait, mais au contraire de leur propre volonté.

Le bénéfice de la loi doit être exclusivement réservé aux lotis, et qui plus est, aux lotis de condition modeste.

C'est ce qui ressort du dernier paragraphe de l'article 10 précité, prévoyant que les acquéreurs de plus de quatre lots à l'origine du lotissement, ne bénéficieront pas de toutes les dispositions favorables de la loi.

Les acquéreurs de plus de quatre lots, déduction faite d'un lot, sauf en ce qui concerne les acquéreurs pères d'un nombre d'enfants égal ou supérieur au nombre de lots acquis et sous réserve que la superficie de ces lots ne dépasse pas 2.000 mètres carrés, — devront rembourser dans les mêmes conditions la part de subventions et d'avances qui leur reviendront.

On n'a pas voulu en effet que telle grosse société par exemple ayant acquis des terrains pour s'installer dans un lotissement, n'ignorant pas les conditions dans lesquelles ils se trouvaient, voie ses immeubles bénéficier d'une plus-value parfois appréciable, du fait que grâce aux subventions de l'Etat, ces terrains autrefois inhabitables se sont trouvés pourvus de tous les avantages d'un bon aménagement.

On comprendrait mal cette subvention faite aux frais du trésor, et profitant à des particuliers ou à des groupements n'en ayant nul besoin.

— Une simple remarque à propos du cas du lotisseur encore propriétaire et de l'acquéreur de plus de quatre lots. La loi a sagement prévu en leur demandant de reverser leur part d'avances et de subventions. En ne les assimilant pas à des lotis ordinaires, on aurait compliqué l'établissement du dossier et des demandes, alors qu'en les traitant comme tels on simplifiait les calculs de répartition.

3° SITUATION DES CONCESSIONNAIRES.

L'aménagement des lotissements ne devra pas seulement, pour être complet, prévoir une viabilité en bon état; il devra également comporter pour tous les lotis la jouissance des différents éléments qui, dans la vie moderne, sont devenus désormais indispensables, tels que distribution d'eau, de gaz, d'électricité, etc.

La création de ces éléments et leur mode d'établissement ont fait la plupart du temps l'objet de concessions accordées à des sociétés liées par contrat avec le département ou les communes.

Ces conventions prévoient souvent l'obligation pour les compagnies concessionnaires de procéder à leurs frais à l'extension de leur système de canalisation sur toutes les voies publiques de la commune.

Il eût été absurde d'attendre le moment où les voies du lotissement seront classées comme voies publiques pour exiger des concessionnaires les travaux nécessaires à l'installation dans ces voies des différentes canalisations nécessaires.

Jusqu'à cette opération de classement, formalité administrative plus ou moins longue, les propriétaires du lotissement auraient dû attendre pour obtenir l'usage de l'eau, du gaz et de l'électricité.

En outre les travaux d'installation des conduites, exécutés après coup, auraient nécessité l'ouverture de nouveaux chantiers, dans les voies déjà aménagées, d'où frais bien inutiles, et gêne nouvelle pour la bonne circulation des usagers de ces voies.

Il était donc bien préférable, par une légère entorse faite aux conventions qui avaient pu être passées entre les compagnies concessionnaires et les communes, d'assimiler par anticipation les voies privées du lotissement à des voies publiques, puisqu'elles doivent le devenir à plus ou moins brève échéance, et de procéder aux travaux d'établissement des canalisations nécessaires, en même temps qu'à l'aménagement de la voirie.

C'est ce qu'a décidé l'article 9 de la loi, prévoyant que, dans le cas de tels contrats entre les communes et les compagnies : « si les « travaux correspondant à cette extension étaient exécutés sur les « voies privées aux frais des associations syndicales, les compagnies « concessionnaires verseraient entre les mains du receveur de l'asso- « ciation syndicale, une contribution annuelle, destinée à assurer « l'amortissement de la dépense. »

« Cete contribution sera de 6 % du montant des sommes dues par les usagers. »

Elle sera assimilée aux versements pouvant être effectués par le lotisseur et sera répartie entre l'Etat, la Caisse départementale, l'association et la commune, si cette dernière a participé aux frais.

DEUXIEME PARTIE

Le Lotissement de Porchefontaine

L'étude monographique que nous entreprenons ici nous a paru nécessaire pour illustrer d'une façon objective les résultats déjà obtenus par la loi de 1928.

Elle nous a permis de constater, une fois de plus, qu'en dépit des efforts les plus intéressants et les plus louables, un problème d'une certaine importance, tel que celui des lotissements défectueux, ne peut être résolu qu'avec l'aide et l'appui de l'Etat.

Tant que l'initiative privée s'est trouvée abandonnée à ses seules ressources, elle essaya de pallier aux défauts les plus immédiats et les plus dangereux, mais ne put obtenir que des résultats bien minimes, comparativement à ce qui restait à accomplir.

Les partisans de l'initiative individuelle, ou collective, mais avant tout privée, à l'exclusion de toute aide étatique, constateront que si la méthode qui a leur préférence peut, dans certain cas, un peu partiel, se justifier par une plus grande rapidité, une facilité plus large et un mépris de toute routine et de toute entrave administrative, elle

n'est susceptible de donner aucun résultat lorsqu'il s'agit d'un problème tant soit peu complexe, d'une part en raison des grands intérêts qu'il est nécessaire de mettre en jeu, d'autre part, en raison du nombre d'individus touchés, dont il importe d'obtenir le consentement et de susciter le désir de coopération.

De plus en plus, l'État a un rôle de tuteur moral à jouer. Mais, dans certains cas, ce rôle de tuteur doit se doubler d'un rôle plus actif, de participant, sans lequel l'action ne pourrait se produire.

Nous aurions, certes, pu choisir un lotissement plus déshérité encore que celui de Porchefontaine. Il n'en existe, hélas ! que trop, dans cette grande banlieue parisienne.

Mais, outre que nous n'en aurions trouvé que très peu de cette importance, il était intéressant et tentant de s'arrêter à celui-là, car il nous permettra de suivre les différentes conceptions qui ont eu cours depuis que s'est posée cette question des lotissements défectueux.

Porchefontaine n'est pas, en effet, un lotissement né de la guerre. Son importance s'est considérablement accrue, certes, depuis les hostilités, pour les raisons indiquées au début de cette étude mais son origine est bien antérieure et remonte à plus de cinquante années.

En outre, il constitue un peu le lotissement type qui a servi d'étude et de champ d'expérience aux rédacteurs du projet de loi de 1928.

Ce n'est pas un secret de reconnaître que sa proximité de Versailles a permis aux services de la préfecture de Seine-et-Oise, chargés de l'élaboration du projet gouvernemental, de s'inspirer des desiderata qui, depuis tant d'années déjà, s'étaient élevés avec de plus en plus de force.

La visite ministérielle (1) qui fut faite en octobre 1928 pour sym-

(1) Il est prévu qu'une seconde visite ministérielle, vraisemblablement, en 1931, marquera la fin des travaux d'aménagement et permettra ainsi de fixer les résultats intéressants obtenus par la mise en application de la loi.

boliser en quelque sorte le début de l'aménagement des lotissements défectueux, rendu possible par la mise en application de la loi votée quelques mois auparavant, fit de Porchefontaine l'expérience officielle, qu'il est par conséquent intéressant d'étudier.

Nous diviserons cette étude en trois chapitres.

Dans un premier chapitre, nous rappellerons brièvement l'histoire de la création du lotissement de Porchefontaine.

Dans un second, nous étudierons les diverses tentatives qui furent faites, soit par la seule initiative privée, soit, au contraire, avec l'appui des autorités municipales.

Enfin dans un troisième chapitre, nous verrons dans quelles conditions il a été possible de mettre en application la loi de 1928, et les résultats qui en ont déjà été obtenus.

CHAPITRE PREMIER

Historique de la création du lotissement de Porchefontaine

Situé au sud-est de Versailles, et bien que compris sur le territoire de cette ville, Porchefontaine s'est créé en quelque sorte à l'extérieur de Versailles, dont, originairement, il était séparé par un mur d'octroi qui ne s'ouvrait qu'aux différentes portes de la ville.

Nous avons recueilli, de M. Lamome, président du Syndicat de Porchefontaine, un des premiers habitants de ce lotissement, où, pendant près de quarante années, il a dépensé sans compter les efforts les plus louables pour parvenir à réaliser les améliorations les plus indispensables, quelques renseignements sur les origines de Porchefontaine. Nous les indiquons ci-après :

Porchefontaine aurait été, au ^{xiv}^e siècle, un vaste domaine comprenant bois, terres, étangs et château, appartenant à un certain Etienne Porcher. L'existence d'une fontaine ferrugineuse très connue au moyen âge, et le nom du propriétaire du domaine, sont l'origine de l'appellation du domaine : Porcher-Fontaine.

Il passa ensuite aux mains de l'évêque de Beauvais, Jean de Dormans, puis de Pierre de Craon, futur meurtrier du connétable de Clisson.

A cette époque, et à titre de représailles, le château fut confisqué et démoli, les bois et les terres étant donnés par Charles VII au duc d'Orléans.

Par la suite, le domaine passa aux mains des Célestins de Paris, qui ne s'en dessaisirent plus jusqu'à la fin de l'ancien régime.

Couvert de bois et de landes plus ou moins marécageuses, Porchefontaine recevait souvent la visite du menu peuple de Versailles, qui, l'hiver, cherchait à s'y fournir en bûches et en bois de chauffage, et au printemps, venait en fraude y faire pâturer ses troupeaux.

Nombreuses étaient d'ailleurs les condamnations frappant les délinquants ; des représailles sanglantes auraient même eu lieu à la suite d'émeutes qui se seraient produites dans les conditions suivantes :

Au cours de l'hiver très rigoureux de 1740, le bruit courut un jour que le roi fermerait les yeux, en raison du froid terrible qui faisait cruellement souffrir la population, sur les enlèvements de bois qui pourraient se faire à Porchefontaine.

Aussitôt, la population de Montreuil et le menu peuple de Versailles s'abattent sur le domaine, coupant et brûlant tout. Le désordre s'aggravant, les délinquants enhardis par plusieurs incursions restées impunies, commencent, à leur retour, à piller quelques boulangeries.

La cour étant à Marly, le gouverneur n'osait agir.

Enfin, l'ordre de réprimer l'émeute arrive, après neuf jours d'attente. Deux régiments de gardes-françaises et de gardes-suisse cernèrent Porchefontaine, les uns logeant à la ferme, les autres campant dans les bois, et la répression eut lieu, sans pitié pour ces malheureux que le froid et la misère avaient fait sortir de leurs demeures.

C'est à peu près le seul incident notable de l'histoire de Porchefontaine.

Le château disparut, ainsi qu'une grande partie de la forêt. Les étangs furent partiellement asséchés et transformés en prairies : et, de ces « lieux aquatiques » dont parle la chronique des Célestins, il ne demeura que la fontaine des Nouettes, la fontaine ferrugineuse qui, depuis, a été captée.

Vers 1860, Porchefontaine devint un champ de courses. La rue des Tribunes actuelle indique l'emplacement qu'elles occupaient, en bordure du mur de l'octroi. Son existence ne fut pas de longue durée, et le lotissement dont nous nous occupons lui fit suite.

*
**

D'une superficie de 48 à 49 hectares environ, le lotissement couvre la plus grande partie de l'ancien champ de courses de Porchefontaine, et d'une ferme qui fut le noyau autour duquel se construisirent les premières maisons (1875).

Cette ferme fut acquise, vers 1880, par M. d'Orvoisin, ancien maire de Versailles, en association avec M. Sommier, qui tous deux eurent l'idée de lotir ces terrains pour les céder à meilleur prix.

Ils firent diviser l'espace occupé actuellement par le lotissement en îlots séparés par des chemins de terre très rudimentaires, chacun de ces îlots étant lui-même morcelé en parcelles plus petites destinées aux acquéreurs.

La partie la plus haute du lotissement, située aux environs de la ferme, et qui touche aux bois de Viroflay, fut assez rapidement vendue, les terrains y étant assez salubres (1).

(1) Vers 1893, le prix de vente oscillait aux environs de 2 fr. le mètre carré.

Mais il n'en était pas de même des autres parties du lotissement. Situées dans un fond, traversées de ruisseaux qui s'écoulaient librement, sans qu'aucune passerelle ne permit de les franchir aisément, couvertes partiellement par une mare aux eaux croupissantes, le séjour n'y paraissait guère agréable, et l'on s'explique aisément les difficultés rencontrées à l'origine par les vendeurs, pour trouver preneur de ces terrains.

Vers 1900, le lotissement comprenait environ 700 habitants, groupés pour la plupart dans la partie haute.

Si leur situation était géographiquement plus favorable que celle des rares habitants établis en contrebas, ils n'en étaient pas moins très déshérités et privés de toutes facilités.

Il suffit, pour s'en convaincre, d'interroger quelques-uns de premiers habitants du lotissement.

Sans canalisation d'eau, sans gaz, sans chemin praticable, ils vivaient resserrés sur eux-mêmes, s'efforçant de sortir le moins possible.

Un ancien chemin de terre, la rue aux vaches (actuellement rue Rémond), qui avait servi autrefois à amener à Versailles les bestiaux nécessaires à l'approvisionnement sans leur faire traverser toute la ville, constituait la seule viabilité de cette partie habitée.

Il en résultait que, pour se diriger, soit sur Viroflay où ils se ravaillaient, soit sur l'avenue de Paris, où ils trouvaient le tramway qui les emmenait à leur travail, les premiers lotis devaient, faute de chemin digne de ce nom, traverser des terrains plus au moins humides et marécageux, hiver comme été. C'était, durant la mauvaise saison, surtout, une véritable expédition. Chaussés de sabots qui leur permettaient, sans trop se salir, de franchir marais et ruisseaux, munis d'une lanterne nécessaire, matin et soir, les habitants de Porchefontaine laissaient sur place ces ustensiles le matin après le passage de la zone dangereuse, et les reprenaient le soir, à leur retour.

On s'imagine aisément les difficultés quotidiennes, difficultés qui, acceptables peut-être dans un village agricole, risquent de nuire considérablement à l'activité de travailleurs urbains.

Le besoin auquel correspondent les lotissements était cependant si impérieux et si profond que, malgré ces difficultés, le nombre des acquéreurs et des habitants augmentait chaque jour.

Bien mieux, les terrains les moins intéressants, situés dans la partie basse, commençaient eux aussi à se vendre.

Cette clientèle de nouveaux acquéreurs, aux ressources plus modestes encore que celles des premiers, dut surtout son établissement à la création de diverses sociétés, facilitant l'acquisition de terrains et parfois la construction d'immeubles grâce à diverses modalités qu'il serait intéressant d'étudier, mais dont nous ne pourrions parler que très brièvement.

Vers 1900, l'« Avenir de Porchefontaine », sorte de société coopérative à capital variable, procéda à l'acquisition de diverses parcelles de terrain qu'elle répartit entre ses membres par tirages au sort. Le paiement en était stipulé en plusieurs versements annuels.

En 1906, la société « La Chaumière » entreprit la construction de maisons à bon marché, sur différents lots acquis par elle.

Les maisons étaient vendues 7 à 8.000 francs, payables par versements successifs.

La société du « Foyer Versaillais » agit de même, mais sur une autre partie du lotissement.

Les différents lots de la surface occupée par le lotissement commençaient donc à être habités, ce qui ne faisait qu'accroître les difficultés, les derniers lots vendus étant en effet les moins intéressants et les moins bien situés.

Le premier lotisseur étant mort, dans l'intervalle, peu avant la guerre, l'ensemble des parcelles non encore loties fut racheté par un particulier, au prix de 3 à 4 francs le mètre.

Les ventes continuèrent par l'intermédiaire de ce nouveau lotisseur qui, pour faciliter les acquisitions, vendit désormais les terrains restant disponibles au moyen d'un type de contrat susceptible d'intéresser à ces opérations immobilières les acquéreurs les plus modestes.

Ce fut le « bail avec promesse de vente » qu'on rencontre si souvent dans les affaires de lotissement, par lequel le locataire devient propriétaire du terrain occupé par lui après un certain nombre de versements annuels.

Les transactions continuèrent, avec un certain ralentissement, pendant la guerre; mais elles redevinrent plus actives immédiatement après les hostilités. Nombreux furent les lotis qui s'installèrent à cette époque à Porchefontaine, ayant acquis leurs droits, soit du principal lotisseur, soit des lotis originaires qui, en raison de la plus-value prise par les terrains acquis par eux quelques années auparavant, s'empressaient d'en céder une partie aux nouveaux venus.

Quelle était donc la situation des habitants de ce lotissement ancien au moment du vote de la loi relative aux lotissements défectueux?

On eût pu espérer que, depuis l'établissement des premiers lotis, soit près de cinquante ans auparavant, d'importantes améliorations eussent été apportées à l'état de choses initial.

Il n'en était rien, et l'afflux de la population au cours des dernières années n'avait fait qu'aggraver la situation.

On s'en rendra compte aisément par la lecture de la première partie d'une lettre adressée le 20 novembre 1922, par le président du Syndicat de Porchefontaine, au préfet de Seine-et-Oise.

« *Le Syndicat de Porchefontaine*
à *Monsieur le Préfet de Seine-et-Oise,*
à *Versailles.*

« MONSIEUR LE PRÉFET,

« J'ai l'honneur de vous prier de vouloir bien accorder une attention bienveillante à l'exposé qui va suivre des besoins urgents de notre malheureux quartier de Porchefontaine.

« Situé au creux d'un vallon, couronné de toutes parts d'une superbe futaie, Porchefontaine, avec ses jardins pleins d'arbres fruitiers, de rosiers et de fleurs vivaces, pourrait être un asile délicieux. Sa population, qui sans cesse augmente, comporte aujourd'hui plus de 2.000 âmes. Elle est, j'ose le dire, intéressante entre toutes, car elle est exclusivement composée d'ouvriers, de petits fonctionnaires, courageux, sobres, économes, ayant mis de côté sur leurs salaires de quoi acheter un petit terrain sur lequel ils ont édifié, souvent de leurs mains, une modeste maison.

« Malheureusement, les lotissements ont été vendus sans que la voirie ni les canalisations diverses aient été faites, et les maisons ont été contruites pour la plupart sans aucun contrôle des services d'hygiène. Le résultat de cette imprévoyance est celui-ci :

« La plupart des maisons n'ont pas de fosse étanche, et, par conséquent, la nappe d'eau qui, en certains endroits, est presque à fleur de sol se trouve complètement contaminée. Or, la grande majorité des habitants s'alimentent en eau par des puits, très peu profonds d'ailleurs.

« On frémit en pensant à ce qui arrivera fatalement le jour où la fièvre typhoïde, endormie depuis la guerre, reprendra sa virulence normale. Ce jour-là, comme à chaque réveil d'épidémie longtemps interrompue, des hécatombes sont à prévoir. Il faut d'ailleurs noter que Porchefontaine est un centre d'élevage, et que si la « Poupon-

nière », établissement modèle, est pourvue d'eau potable, il n'en est pas de même des nombreuses nourrices qui, chez elles, élèvent un, deux, et jusqu'à quatre bébés !

« Il est inutile que j'insiste sur la gravité du danger.

« Les rues, qui n'ont jamais été empierrées, sont devenues de véritables borbiers. En maints endroits, on peut y voir des ornières assez larges et profondes pour qu'un enfant s'y noie. Récemment, un fourgon chargé d'ordures y resta trois jours enlisé. Le sauvetage nécessita l'intervention d'un puissant tracteur à chaîne.

« Les eaux ménagères, faute d'écoulement, sont recueillies dans des puisards, et contribuent à infecter la nappe d'alimentation, ou encore elles stagnent devant les maisons, formant une boue immonde où pullulent à l'envi les larves de mouches et moustiques, et répandant une odeur infecte.

« Au beau milieu du quartier, au carrefour le plus fréquenté, un de ces cloaques est entretenu par une cité ouvrière. Cette cité ouvrière est une ancienne étable à vaches, vaguement, très vaguement convertie en habitation humaine. Quand la cité n'était qu'une étable, le liquide de ce cloaque s'appelait du purin.

« Les ordures ménagères ne pouvant être enlevées par le service municipal, sont souvent jetées au milieu de la rue, ou, quand elles ne sont pas incinérées par l'habitant, s'accumulent on ne sait où, et forment un redoutable milieu de culture pour les mouches, les moustiques et les rats.

« Les rues ne sont pas éclairées. Les enfants qui reviennent de l'école le soir, la majorité des habitants qui rentrent à la nuit close du bureau ou de l'atelier, piétinent et glissent dans ce borbier semé de ferrailles, de tas de briques, de vaisselle et de verre cassés. Les accidents sont très fréquents.

« Les plus pauvres, ceux qui n'ont pas de puits, doivent aller à

l'eau, soit à la fontaine des Nouettes, en pleine forêt, soit à la bouche des Tribunes. C'est une course d'un kilomètre qui pour beaucoup, ne peut se faire que le soir, après la rentrée du travail, au milieu des difficultés signalées ci-dessus.

« Il est un autre besoin que celui d'eau potable, et de simple propreté, besoin aussi urgent, et peut-être plus encore :

« Alors que dans mainte école de village, bâtie à grand frais, l'instituteur désœuvré contemple les bancs vides, à Porchefontaine, maints et maints enfants grandissent sans apprendre à lire ; les écoles les plus rapprochées, celles de la rue Edme-Frémy, ou de Saint-Symphorien, sont pour eux à 2 kilomètres. Après ce que je viens de décrire, on devine quels obstacles, quelles fatigues, et même quels dangers, empêchent de jeunes enfants d'y aller, surtout l'hiver. Ce sont d'autres dangers, en revanche, qui les guettent, dans l'oisiveté de l'école buissonnière, et les pères et les mères de famille ne l'ignorent pas, hélas ! Je ne saurais trop insister sur ce point, Monsieur le Préfet, qu'une école est le grand désir de notre population... »

Cette description, malheureusement trop vraie, d'une situation lamentable, accompagnant une demande d'appui officiel pour essayer d'améliorer les conditions de Porchefontaine n'aboutit pratiquement à aucun résultat, et il fallut attendre le vote de la loi de 1928 pour entreprendre les premiers travaux d'amélioration.

CHAPITRE II.

Les efforts antérieurs au vote de la loi de 1928

Il ne faut pas croire cependant qu'aucun effort n'ait été tenté pour arriver à faire de Porchefontaine un quartier habitable et prospère à tous points de vue.

Ce lotissement eut, au contraire, la chance de trouver, dès son origine, parmi ses habitants, un certain nombre de citoyens actifs et dévoués qui s'efforcèrent, au sein d'un syndicat qu'ils décidèrent de créer (1), d'obtenir des améliorations et d'aboutir à des résultats intéressants.

(1) Le Syndicat de défense des intérêts de Porchefontaine, créé en 1901 par un groupe d'habitants du quartier dit « quartier oriental », le seul habité à l'époque, s'attacha dès son origine à apporter aux habitants des améliorations de détail d'ordre pratique :

Démarches pour l'éclairage au gaz des rues bâties;

Démarches pour l'extension du tramway jusqu'à la « grille des Chantiers »;

Démarches pour le percement du mur d'enceinte séparant Porchefontaine du clos d'Orvoisin;

Requête pour l'ouverture d'une école, l'obtention d'un bureau de tabac, la création d'une boîte aux lettres;

Démarches constamment renouvelées pour la mise en état de la viabilité et de l'assainissement du quartier; tels ont été les points principaux auxquels s'est attaché le syndicat de Porchefontaine.

Résumer les principales tentatives qui furent faites pour arriver à porter remède aux maux importants dont souffrait le quartier, c'est résumer les travaux du syndicat en question, et c'est le plus bel éloge qu'on puisse lui faire.

Mais malgré tous ses efforts, malgré toutes les bonnes volontés qui furent mises à son service, il n'aboutit qu'à des améliorations de détail, maigres résultats, comparativement à l'œuvre d'ensemble qu'il y avait à envisager.

Ces efforts cependant, n'ont pas été vains, au contraire : outre que, bien souvent, grâce à ses pétitions, à ses souscriptions publiques, il aboutit à certains résultats de détail intéressants, il finit par créer peu à peu cet esprit de coopération si nécessaire à la bonne marche d'une œuvre qui a besoin de l'acquiescement, au moins tacite, de la majorité.

Si, dans certains lotissements, l'application de la loi de 1928 donne lieu à de nombreuses difficultés, si la mise en train des organismes nécessaires à son parfait rendement ne peut se faire qu'après de longs tâtonnements, la raison en est ordinairement aux difficultés sans nombre qu'il y a, même avec une loi qui en fait une obligation, à grouper des individus qui, la plupart du temps, s'imaginent avoir des intérêts différents, sinon même opposés.

Grâce aux efforts accomplis durant plus de vingt-cinq années par les dirigeants du Syndicat de Porchefontaine, la question, en ce qui concerne ce lotissement, a été moins difficilement résolue. Ils avaient tant et tant de fois exposé à leurs concitoyens, au cours de leurs réunions, les différents projets en présence, qu'aucune difficulté ne devait surgir lorsque la loi allait enfin aboutir. Leur enthousiasme et leur foi ne s'étaient laissés abattre par aucun des échecs si souvent répétés qu'ils avaient antérieurement subis. Ils avaient peu à peu gagné les autres habitants, et ceux-ci s'étaient ainsi accoutumés à

l'idée que seules l'union de tous et la bonne volonté de chacun pourraient les sortir de leurs difficultés.

Les conversations que nous avons pu avoir avec ceux qui furent mêlés à ces premières tentatives nous ont convaincus de l'importance primordiale de ces facteurs.

Ce sont des impondérables, sans aucun doute, mais des impondérables avec lesquels il faut compter, et c'est pour ne pas en tenir compte, parfois, que certaines dispositions législatives, pourtant bien étudiées par ailleurs, risquent d'avoir une mise en application plus laborieuse qu'on ne l'aurait imaginé au début.

Nous n'entrerons pas dans le détail des desiderata présentés par le Syndicat de Porchefontaine depuis son existence. Nous ne le suivrons pas dans toutes les démarches qu'il fit ou qu'il fit faire, et dont ses archives gardent trace. Nous nous contenterons d'étudier dans quelles conditions il s'efforça d'obtenir la mise en état de viabilité du quartier et son assainissement, et les différents moyens envisagés par lui pour parvenir à ce résultat.

*
**

Les chemins desservant le quartier de Porchefontaine, étant voies privées (1), appartenaient aux vendeurs qui, dans les actes de vente, avaient prévu de façon plus ou moins différente leur entretien et leur maintien en bon état de viabilité.

Les clauses acceptées et signées par les acquéreurs variaient beaucoup. La plupart cependant portaient cette mention :

« L'acquéreur entretiendra la rue en bon état de viabilité sur la moitié de la rue au-devant de sa façade. »

Sur d'autres, il était même ajouté : « Au besoin, fera la rue. »

(1) A l'exception de la rue Rémond, voie municipale appartenant au domaine classé de la Ville de Versailles.

Parfois également : « L'acquéreur paiera l'impôt foncier de la rue en face lui. »

En principe, les rues étaient supposées avoir été faites.

La Ville, qui aurait pu faire appliquer, dans une certaine mesure, les lois concernant l'hygiène et le maintien en bon état des voies privées avait laissé le lotissement s'établir dans ces conditions. Quant aux acquéreurs ne tenant pas compte des clauses de leurs actes de vente, ils avaient laissé à l'abandon les embryons de chemins existants.

« On peut dire, énonçait M. Lamome, président du Syndicat, parlant en août 1925 à ses adhérents, on peut donc dire que les fautes concernant cet état de choses retombent d'abord sur les vendeurs, ensuite sur la Ville, et enfin sur les acquéreurs. »

« Ces derniers ont surtout une grande part de responsabilité du fait qu'ils n'ont pas entretenu leur rue ou qu'ils ne l'ont pas améliorée.

« Il faut bien admettre que la plus grosse part de viabilité et d'assainissement doit retomber sur eux.

« C'est donc à votre Syndicat de défense de vos intérêts à rechercher les solutions les plus avantageuses pour vous tirer de là, c'est-à-dire amener la Ville à faire le plus grand effort possible, peut-être y intéresser le Département, peut-être aussi l'État sur les fonds du Pari Mutuel. »

Nous avons cru devoir reproduire intégralement cette citation très intéressante, car, près de trois années avant le vote de la loi, elle renferme la plupart de ses principes, ce qui laisse à penser que la loi de 1928 comme toutes les lois élaborées et mises au point par ceux qui connaissent les besoins des intéressés, est, dans son ensemble, une loi répondant au but poursuivi.

Dès l'origine, et sous réserve peut-être de quelques exagérations, les représentants des lotis de Porchefontaine ont envisagé la solution du problème sous cet angle. Reconnaisant que l'effort devait,

dans sa plus grande partie, être supporté par eux, ils se bornaient, au début tout au moins, à n'exiger de la Ville qu'une participation qui, dans leur esprit, représentait réellement une charge due par la Ville, en raison des intérêts propres qu'elle possédait (rue Rémond).

C'est dans cet ordre d'idées qu'en 1903 furent exécutés des travaux de viabilité concernant la rue de Vélizy et le chemin du Cordon, pour un montant de 8.000 francs environ, supportés par le budget municipal de Versailles, à la suite d'une demande formulée par le Syndicat.

Ces deux rues étant les moyens d'accès naturels à la seule rue municipale du lotissement (rue Rémond), tous les matériaux de construction de cette rue devaient forcément y passer, ce qui occasionnait des dégradations ; de là l'acceptation par la Ville de leur mise en état à ses frais.

En 1904, le Syndicat renouvela la même demande en l'appuyant sur les mêmes raisons, à propos de deux autres rues : la rue de la Ferme et la rue de la Fontaine.

Cette demande était contenue dans un ensemble de vœux très complets, très étudiés, soumis au Conseil municipal de Versailles, et qui, s'ils avaient été pris en considération à l'époque, auraient certes amélioré considérablement la situation du quartier et épargné bien des souffrances.

Les principaux arguments qui étayaient la réclamation étaient les suivants :

« Considérant que ce quartier procure à la Ville des ressources très importantes ;

« Qu'il est dès lors soumis aux mêmes charges sans avoir toutefois les mêmes avantages ;

« Que sa population laborieuse est peu fortunée ;

« Considérant que la rue de la Ferme comprise entre l'avenue de

Porchefontaine et la rue Rémond se trouve impraticable l'hiver et qu'elle donne accès à l'avenue de Paris;

« Que, d'un autre côté, la rue de la Fontaine est également impraticable aux piétons et qu'elle est entièrement bâtie des deux côtés;

« Le Syndicat exprime à nouveau le désir que la Ville fasse pour ces voies les plus légers sacrifices que la municipalité précédente a consentis pour les rues de Vélizy et du Cordon. »

Le vœu ajoutait :

« Il y a lieu d'espérer que les propriétaires riverains pourront s'engager à faire à leur charge un caniveau et un trottoir, et qu'il ne sera pas nécessaire d'établir d'égouts, ces voies ayant leur pente naturelle. »

Le Syndicat fut moins heureux cette fois, puisque sa demande n'aboutit à aucun résultat. Il est vrai qu'elle ne se justifiait pas dans les mêmes conditions que la précédente, en ce qui concernait l'obligation de la Ville à supporter ces travaux et qu'elle n'impliquait qu'une participation minime des habitants, réduite à l'établissement des caniveaux et des trottoirs.

Cette demande faisait partie d'un ensemble de revendications extrêmement intéressantes, et qui comprenait entre autres :

1° Canalisation et alimentation en eau potable de la partie la plus agglomérée, avec installation de bouches d'incendie et établissement de bornes-fontaines (1).

(1) « Le bureau du Syndicat de défense des intérêts de Porchefontaine, considérant que l'adduction de l'eau de concession à Porchefontaine est d'une nécessité incontestable et absolue;

« Que, depuis quelques années déjà, les habitants de ce quartier ont signalé, à différentes reprises, à la municipalité, les dangers qu'il y avait à employer pour leur consommation journalière l'eau des puits;

« Attendu que la nappe d'eau qui alimente ces puits est peu profonde et que des infiltrations provenant de fosses à purin et de fosses d'aisances non étanches ont déjà contaminé un certain nombre de ceux-ci;

« Que, dès lors, beaucoup d'habitants sont privés d'eau potable;

2° Construction d'un groupe scolaire;

3° Hygiène publique.

La première ne fut réalisée partiellement qu'en 1906.

Quant au groupe scolaire, le terrain nécessaire à son établissement ne fut acquis qu'en 1926.

On voit donc, par ce court résumé du premier cahier réellement complet des revendications présentées par le Syndicat de Porchefon-

« Qu'il y a lieu de rappeler que la municipalité précédente s'était rendu compte, sur place, de cet état de choses, dont elle s'était émue, à juste titre;

« Qu'en effet l'un de ses membres M. Leroy, avait porté la question à la tribune du Conseil, dans la séance du 21 décembre 1923; et avait signalé, avec beaucoup de bon sens, tout le danger qu'il y avait à ne pas remédier d'urgence à cette situation;

« Que ce Conseiller municipal n'avait pas hésité à laisser entrevoir à ses collègues la responsabilité qu'encourrait la municipalité en cas d'une épidémie de fièvre typhoïde, tout en leur indiquant les voies et moyens pour parer au danger existant;

« Qu'à la suite de cette interpellation, l'Administration avait demandé un devis à la Compagnie des Eaux dans le but de donner satisfaction à Porchefontaine. Que ce devis, s'élevant à la somme exagérée de 45.000 francs et permettant de canaliser les parties même inhabitées du quartier, ne répondait pas aux désirs de la population, et que, dès lors, ce projet s'est trouvé ajourné par le Conseil, dans sa séance du 22 février dernier;

Que, d'un autre côté, il convient de remarquer que la Société dite « La Chaumière » a acheté 20.000 mètres de terrain divisé en lots de 3 à 400 mètres, en vue d'y construire des maisons à bon marché;

« Que chaque propriété devra avoir un puits et un puisard, et que, certainement, dans un délai très rapproché, la situation signalée ne pourra que s'aggraver. Qu'enfin, diverses réclamations ont été adressées par la population à l'Administration pour les cas d'incendie et que ces réclamations sont des plus fondées;

« Qu'en effet, en cas de sinistre, les puits seraient vite épuisés. Que ce n'est pas lorsque le feu aura détruit nos modestes constructions que nous avons eu tant de peine à édifier qu'il sera temps de discuter les mesures à prendre.

« Pour ces motifs, le Syndicat de Porchefontaine :

« Prie le Conseil municipal de vouloir bien examiner avec bienveillance la question d'alimentation en eau de concession, et faire, à cet effet, toute diligence auprès de la Compagnie Générale des Eaux pour obtenir de cette Administration une étude plus appropriée aux besoins immédiats de Porchefontaine; c'est-à-dire en vue de canaliser la partie la plus agglomérée, afin de fournir à ce quartier l'eau indispensable aux besoins domestiques de ses habitants et à l'hygiène publique.

« Que cette amélioration peut être réalisée sans aucune charge pour la Ville, puisque celle-ci serait remboursée de l'avance à faire pour l'exécution des travaux, au moyen du produit des concessions d'eau qu'elle encaisserait aux lieux et places du service des eaux, jusqu'à complet remboursement du capital avancé. »

taine, que les améliorations indispensables apparaissaient déjà nettement à cette époque.

En 1908, la Ville procéda, à ses frais, à la canalisation en eau potables des principales rues de la partie habitée de Porchefontaine. Elle y fit installer également les bouches d'incendie nécessaires.

Ce travail fut d'ailleurs exécuté au moyen de fonds de concours, la Ville ayant fait à la Compagnie des Eaux les avances nécessaires à la construction des nouvelles installations, et le remboursement de cette avance devant lui être fait au moyen des recettes de la consommation d'eau.

Cette année marqua d'ailleurs le dernier travail important exécuté dans Porchefontaine pour l'assainissement ou la viabilité.

L'extension prise par le lotissement et les quartiers nouveaux, qui commençaient à se construire, révélèrent l'importance du travail d'ensemble qu'il était nécessaire d'effectuer.

Malgré leur bonne volonté et leurs efforts persévérants, il ne devait pas être permis à ceux qui allaient s'efforcer d'obtenir des améliorations de voir se réaliser leurs revendications avant le vote de la loi de 1928.

L'ensemble de ces revendications va d'ailleurs se résumer à ceci :

Les lotis, ou plutôt leur porte-parole, le Syndicat du quartier oriental de Porchefontaine d'abord, puis le Syndicat de Porchefontaine tout court, par la suite, présenteront une série de projets de travaux dont les charges seraient assurées, pour la plus grosse partie, par les intéressés eux-mêmes ; pour la plus faible, par la Ville de Versailles.

La part de frais devant incomber à la Ville était d'ailleurs justifiée, semble-t-il, par les intérêts qu'elle possédait dans le lotissement, quelques-unes des voies existantes lui appartenant.

Le compte rendu de la délibération du Conseil, autorisant le maire à accepter la cession gratuite du sol des voies privées, cession

consentie par leur propriétaire en 1911, est en effet conçue dans les termes suivants :

« Considérant que cette commission a examiné un projet d'ensemble évalué à 274.000 francs ;

« Que ce projet d'ensemble comprend certains travaux qui intéressent ou intéresseront dans l'avenir des voies communales déjà classées ;

« Que, pour cette raison, la Ville pourrait contribuer auxdits travaux jusqu'à concurrence... »

La hausse continue des prix et également l'extension prise par le lotissement modifieront par la suite les prix des projets, mais les conditions prévues resteront sensiblement les mêmes.

En 1907, M. Magnard présente un projet s'élevant à la somme de 125.000 francs se répartissant en :

85.000 francs pour les travaux de viabilité et 40.000 francs pour les travaux d'assainissement.

Ce projet ne put aboutir en raison des oppositions qu'il rencontra auprès de la municipalité de Versailles.

En 1910, l'architecte du Syndicat présente un nouveau projet très étudié, pour un montant total de 274.000 francs, la part de la Ville et celle des lotis s'établissant ainsi :

	Dépenses totales	Ville	Syndicat
	—	—	—
Assainissement	124.000	57.894	66.106
Viabilité	150.000	61.900	88.100
	274.000	119.794	154.206

La charge de la Ville pouvait paraître quelque peu élevée ; en fait, elle correspondait aux travaux concernant les voies de la Ville et

celles qui y donnaient accès; très largement calculée d'ailleurs, elle constituait donc partiellement une subvention déguisée.

Ce projet prévoyait en outre les moyens nécessaires à l'exécution de ces travaux.

« Quant à la création des ressources nécessaires pour le paiement de la quote-part due par ses membres, le Syndicat ne pourra le faire que dans les formes prévues à sa pétition de 1907 : emprunt à long terme (cinquante ans) au taux le plus modéré possible (la Ville ne peut-elle pas obtenir 3,50 % ?) et faculté par les tributaires de se libérer de suite ou dans un délai à déterminer. »

Après avoir été longuement discuté, ce projet fut adopté, modifié il est vrai quant à la part de la Ville; il ne put aboutir cependant, en raison d'une erreur juridique commise par les dirigeants du Syndicat de Porchefontaine, qui, mal conseillés, avaient cru pouvoir placer ces travaux sous l'application de la loi concernant le classement des voies rurales.

*
**

Repris en 1913, nous ne pouvons mieux faire, pour résumer l'état dans lequel il se trouvait, que de reproduire le début du rapport présenté par M. Lefèvre, conseiller municipal, à la Commission des Améliorations de Porchefontaine.

RAPPORT

« MESSIEURS,

« Dans sa séance du 13 novembre 1911, le précédent Conseil, sur le rapport présenté par notre honorable collègue, M. Baillou, votait en principe un crédit de 84.000 francs, à prélever sur le fonds pour exécution du plan d'alignement, comme concours de la Ville aux travaux pour la mise en état de viabilité et d'assainissement des voies privées du quartier oriental de Porchefontaine. Ladite somme, destinée à parfaire la somme de 274.000 francs, montant de l'évaluation

de ces mêmes travaux, faite par la Commission municipale ; le Syndicat des propriétaires, légalement constitué dans les conditions de la loi du 20 août 1881 sur les chemins ruraux, aurait fourni les 190.000 francs lui incombant par le moyen d'un emprunt à contracter au Crédit Foncier, avec la garantie de la Ville, qui devait diriger les travaux au fur et à mesure de leur avance et encaisser directement les sommes empruntées.

« Par cette même délibération, était acceptée la cession gratuite du sol desdites rues, offerte à la Ville par leur propriétaire, la dame Blandin, et leur classement éventuel.

« Enfin, M. le Maire était autorisé à provoquer la réunion de l'assemblée constitutive du Syndicat projeté.

« En prenant cette délibération à la sollicitation même des intéressés, qui avaient persisté, malgré les objections juridiques que la Commission leur avait opposées, à réclamer le bénéfice de la loi du 20 août 1881, au lieu de former une association syndicale régie par les lois des 21 juin 1865 et 22 décembre 1888, le Conseil municipal accentuait les marques de bienveillance données par la Ville à ce quartier depuis 1905, en facilitant son alimentation en eau potable, en y installant des canalisations de gaz, et en assurant à ses frais l'éclairage public et l'enlèvement des ordures ménagères. Le lourd sacrifice que s'imposait la Ville se justifiait par l'effort personnel qu'un groupe important de propriétaires, déjà constitués en Syndicat libre, s'engageait à faire pour améliorer l'état si défectueux des voies de leur quartier, et aussi par les facilités que l'ensemble des travaux projetés offraient à l'Administration municipale pour l'exécution de certains travaux intéressant ou devant intéresser les voies communales déjà classées.

« M. le Rapporteur se réjouissait à la pensée que la délibération, dont il recommandait l'adoption, allait solutionner cette bien ancienne question de Porchefontaine, et il constatait que le Conseil

municipal, en votant le texte qui lui était soumis, allait prouver qu'il était heureux de pouvoir enfin contribuer à faire immédiatement aboutir une question qui intéressait tout un quartier de propriétaires modestes et une partie si intéressante de nos concitoyens ne craignant pas de prendre les engagements, assez lourds pour quelques-uns, de la loi de 1881.

« Malheureusement, cet espoir a été déçu, et deux années se sont écoulées, depuis la délibération du 13 novembre 1911, sans que la solution entrevue soit intervenue. En effet, le Syndicat, qui devait se constituer dans les conditions de la loi du 20 août 1881, n'a pu se créer par suite de l'opposition manifestée par un certain nombre de propriétaires, qui ont retiré la promesse de concours qu'ils avaient primitivement donnée. En présence de cette opposition et des imprécisions de la loi de 1881, l'Administration préfectorale a engagé les intéressés à poursuivre la réalisation de leurs projets en s'appuyant sur les lois des 21 juin 1865 et 22 décembre 1888, sur les associations syndicales de propriétaires.

« C'est ainsi que se réalisaient les craintes exprimées, dès 1908, par la Commission municipale, sur les difficultés d'application de la loi du 20 août 1881.

Le Rapporteur proposait d'ailleurs, pour éviter toute difficulté et obtenir l'assentiment de la majorité des intéressés, d'user des dispositions d'une loi nouvelle, votée l'année précédente, la loi Strauss, du 22 juillet 1912, relative à l'assainissement des voies privées.

Le Conseil municipal, le suivant dans ses conclusions, adoptait son rapport, et le coût du projet étant passé de 274.000 francs à 330.000 « en raison de l'élévation générale des prix de la main-d'œuvre et des matériaux » (1). portait la part de la Ville à 105.154 francs, le solde devant être supporté par les lotis intéressés.

(1) Extrait de la circulaire du Maire en date du 28 mars 1914, en vue de constituer un syndicat légal.

La guerre survint malheureusement avant que le Syndicat ait pu commencer à fonctionner.

Après la guerre, dès 1920, le Syndicat de défense de Porchefontaine commença à envisager à nouveau la question de la mise en état de viabilité du lotissement.

Toutefois, il semble que les sollicitations en faveur d'un appui financier de la Ville plus important que celui prévu pour la mise en état des voies communales, soient devenues plus fortes qu'auparavant.

La conclusion de l'allocution du président du Syndicat à sa première séance de réouverture est assez caractéristique :

« L'indifférence d'un certain nombre, le défaut d'unité d'action, etc., ont été en partie les causes premières des succès. Il faut y ajouter le faux point de vue de l'Administration municipale, qui a entendu appliquer dans ce quartier les règles usitées pour la ville elle-même et ses riches quartiers bourgeois et de villégiature... »

La demande de subvention apparaît tout à fait évidente, et la ville qui, avant la guerre, s'était toujours opposée à une semblable proposition, y acquiesce partiellement.

En 1921-1922, sur proposition du Syndicat, la municipalité de Versailles invita les habitants des quatre rues principales : rue de Viroflay, rue de la Ferme, rue de Vélizy et chemin du Cordon, à se constituer en Syndicats autorisés, suivant la loi de 1865-1888, se réservant de le faire d'office d'après la loi de 1912, s'ils n'y parvenaient pas de bon gré.

L'ingénieur municipal procéda à l'évaluation des travaux, qui furent fixés à la somme de 1.314.500 francs.

La subvention de la Ville, d'après les bases de la répartition établie en 1913, aurait dû s'élever à la somme de 200.000 francs environ.

En fait, dans un but d'entraide sociale, le Conseil porta la subvention prévue à 300.000 francs.

Le reste de la dépense devait être supporté par les intéressés, déduction faite des subventions qu'on espérait pouvoir recueillir (1).

Un emprunt, avec garantie de la Ville, devait être négocié auprès du Crédit Foncier. Son amortissement en trente ans environ devait être supporté par les lotis, dont la part aurait été calculée dans les conditions suivantes : deux tiers des frais au prorata de la longueur de la façade sur rue, et un tiers à la surface.

Le projet, très complet, paraissait susceptible d'aboutir ; il manqua malheureusement l'assentiment des intéressés.

Les adhésions reçues aux syndicats légaux en formation furent les suivantes :

Rue de la Ferme : 11 adhérents sur 25 ;

Rue de Vélizy : 12 adhérents sur 30 ;

Rue du Cordon : néant sur 2 ;

Rue de Viroflay : 46 adhérents sur 82.

Les proportions prévues par la loi des trois quarts des propriétaires et des deux tiers de la surface n'étaient donc pas atteintes.

Jamais les pourparlers et les dispositions préliminaires n'avaient été menées aussi rondement. La déconvenue fut grande chez les dirigeants du Syndicat libre, qui s'étaient attachés à faire aboutir ce projet et qui avaient cru voir enfin leurs espoirs se réaliser.

Les années qui suivirent n'apportèrent aucune modification à l'état de choses existant.

D'autres tentatives furent faites pour grouper en Syndicats certains quartiers ou certaines rues particulières, mais aucun de ces efforts n'aboutit à quelque chose d'important.

(1) Il s'agissait de subventions des grands magasins, du golf de La Bouffie etc., etc.

La question restait cependant toujours aussi angoissante pour les malheureux habitants de ce coin déshérité.

Leur nombre augmentait chaque jour, car les terrains les moins favorables trouvaient cependant preneurs. Les anciens chemins disparaissaient de plus en plus, en raison du trafic plus important que nécessitait une population accrue; ils ne formaient plus, à certains endroits, qu'une masse de boue dans laquelle risquaient chaque jour de s'enliser piétons et véhicules.

Les dangers que présentait cette situation commençaient d'ailleurs à alarmer l'administration supérieure.

Voici, par exemple, le texte d'une lettre adressée par la Préfecture de Seine-et-Oise au maire de Versailles, le 24 mars 1923.

PRÉFECTURE DE SEINE-ET-OISE

« Versailles, le 24 mars 1923.

Le Préfet de Seine-et-Oise

à Monsieur le Maire de Versailles.

« Mon attention a été à nouveau appelée sur l'état déplorable dans lequel se trouve le quartier se Porchefontaine et sur l'opportunité d'y remédier dans le plus bref délai possible.

« Dans ce but, il y a lieu d'envisager deux hypothèses : ou bien les propriétaires, dans la crainte de se voir contraints à engager une dépenses trop importante pour l'assainissement de leur quartier, consentiront à se constituer volontairement en association suivant les dispositions de la loi du 21 juin 1865 — 22 décembre 1888 — ou bien l'Administration, devant l'impossibilité d'arriver à une entente, fera application de la loi du 22 juillet 1912.

« Il convient donc, d'abord, de provoquer une réunion de tous les

propriétaires intéressés et de leur exposer la question telle qu'elle se pose.

« Si la constitution volontaire du Syndicat ne peut être obtenue, vous aurez alors à suivre la procédure instituée par la loi du 22 juillet 1912. Il vous appartiendra de faire dresser le rapport relatant les travaux d'assainissement à effectuer, et je crois devoir appeler votre attention sur l'avis émis à ce sujet par le Conseil départemental d'hygiène dans sa délibération ci-jointe du 22 février dernier.

« Vous voudrez bien me tenir informé de la suite que vous aurez donnée aux présentes instructions.

« *Le Préfet de Seine-et-Oise,*

« A. BONNEFOY-SIBOUR. »

Le vote de la loi de 1924 étant survenu dans l'intervalle, et le problème des lotissements redevenant d'actualité, le Syndicat des intérêts de Porchefontaine reprit la question de la viabilité et de l'assainissement du lotissement.

Un facteur nouveau était intervenu : l'idée que l'Etat et la collectivité municipale, par suite de l'absence de réglementation lors de la création des premiers lotissements, avait encouru une certaine responsabilité dans l'état de choses présent et qu'ils devaient en supporter partiellement la réparation.

Cette idée va dominer désormais (longtemps avant le vote de la loi de 1928) les pourparlers et projets qui aboutirent finalement, après plusieurs années d'attente, aux réalisations actuelles.

Elle se trouve implicitement renfermée dans un avis exprimé au Syndicat par un avocat qui avait été sollicité d'étudier la question du lotissement de Porchefontaine.

D'après lui, la question était complexe, du fait qu'il n'y avait eu au-

cun dépôt de cahier des charges, ni de plan, pas plus à la mairie qu'à la préfecture.

De plus, le sol des rues appartenait au vendeur, et les différentes clauses acceptées et signées par les acquéreurs reconnaissaient que les rues étaient supposées avoir été faites.

Il ajoutait d'ailleurs que ce lotissement, entrepris vers 1863, bien avant les lois de 1919 et 1924, ne pouvait leur être soumis.

Toutefois, à son avis, la Ville n'avait pas fait ce qu'elle aurait dû faire, en faveur de Porchefontaine. Elle avait laissé faire, au lieu de faire appliquer, dans une certaine mesure, les lois existantes concernant l'hygiène et les voies privées.

Elle aurait pu supporter certains sacrifices, car ces habitants nouveaux allaient lui apporter une part de ressources nouvelles.

On aperçoit donc très nettement l'orientation nouvelle donnée aux revendications formulées par les habitants du lotissement de Porchefontaine, sous l'inspiration des dirigeants de leur syndicat.

Ils allaient d'ailleurs rencontrer cette fois, auprès de la municipalité, un accueil différent, qui laissait entrevoir une solution à la question.

Nous avons retrouvé, dans les procès-verbaux du Conseil du Syndicat, le compte rendu d'une démarche faite par ses dirigeants, en août 1925, auprès de la municipalité.

Il y est dit tout d'abord « que le maire s'est déclaré tout à fait décidé à tirer Porchefontaine de l'état d'insalubrité dans lequel il se trouvait, ajoutant qu'un projet d'assainissement pour l'ensemble de Porchefontaine lui paraît seul intéressant. Les dépenses à la charge des intéressés seraient récupérées par les soins du receveur municipal. *La Ville apporterait largement sa part.* »

La seule difficulté résidait dans la question financière.

La dépense globale étant désormais évaluée à 7 millions environ, les finances de la Ville ne pouvaient certes supporter cette charge, et la

situation financière de l'époque laissait peu d'espoir d'obtenir un emprunt du Crédit Foncier.

Un crédit fut, en effet, ouvert par le Conseil municipal dans le budget de la Ville, pour la préparation du projet de viabilité et d'assainissement auquel travailla le service de la voirie de la Ville.

Plusieurs années s'écoulèrent cependant en raison de l'impossibilité pour la Ville de commencer les travaux avec ses seules ressources.

Enfin, la loi de 1928 étant en discussion, il fut décidé de surseoir à toute exécution jusqu'à son vote, les projets et travaux préliminaires devant être toutefois mis au point pour permettre une application rapide de la loi, dès qu'elle serait intervenue.

La municipalité de Versailles, avisée des conditions dans lesquelles se présentait le projet gouvernemental et des résultats probables qui en découleraient, s'efforça, en ce qui concerne le lotissement de Porchefontaine, de mettre au point, à l'avance, l'organe qui paraissait devoir être la base du système futur : *l'Association des habitants du quartier intéressé*.

Et ce que n'avaient pu obtenir les dirigeants successifs du groupement des intérêts de Porchefontaine réduits à leurs uniques ressources et à leur seule influence, se réalisa presque sans difficulté, lorsque la municipalité eut donné l'impulsion au mouvement, l'appuyant de son autorité et l'avalisant en quelque sorte, tant aux yeux des Versaillais, que de ceux qui allaient s'y trouver mêlés et qu'on incitait à y entrer.

Sur l'initiative de la Ville (1), M. Auvray, agent voyer honoraire, auteur du projet des travaux destinés à aménager le lotissement de Porchefontaine, fut chargé de procéder aux formalités de constitution d'une Association syndicale autorisée, destinée à grouper les habitants de Porchefontaine dans des conditions conformes aux prescriptions légales (application des lois de 1865 à 1888).

(1) Avis favorable du Conseil municipal de Versailles, en date du 26 novembre 1927.

Par arrêté en date du 12 décembre 1927, la préfecture de Seine-et-Oise autorisa l'Association et nomma le D^r Galimard administrateur provisoire (1).

Le 8 janvier 1928, se tint l'Assemblée constitutive de ladite Association. La majorité des propriétaires avaient répondu à l'appel qui leur avait été adressé, puisque, sur un total de 577, le nombre des propriétaires présents ou représentés s'élevait à 354.

L'Assemblée, valablement constituée, procéda donc à l'élection des premiers syndics et les chargea, entre autres choses, d'obtenir toutes les subventions possibles, tant de la part de l'Etat, du Département ou de la Ville, que d'autres groupements ou sociétés intéressées à l'aménagement des voies du quartier (2).

L'Association n'avait, en effet, aucune ressource à sa disposition, et les premières dépenses constitutives avaient été avancées par la Ville de Versailles. La municipalité, comprenant d'ailleurs le rôle qu'elle avait à jouer à ce point de vue, vota un crédit de 25.000 francs pour permettre de faire face aux premières dépenses.

Pendant toute la période qui va s'écouler depuis la date de nomination du Syndicat jusqu'à celle de la mise en application de la loi tant attendue, la tâche des dirigeants de l'Association, guidés en cela par les avis éclairés de la préfecture de Seine-et-Oise, va être de procéder

(1) « Association syndicale autorisée » pour la mise en complet état d'assainissement, de viabilité, d'aménagement des distributions d'eau de gaz, etc., des voies privées du quartier de Porchefontaine.

(2) Le Président de l'Association s'est adressé, entre autres : au Président de la Chambre de Commerce de Versailles, au Président du golf de La Bouliè, au Président de l'Automobile-Club de France, etc., tous plus ou moins intéressés à cette mise en état de bonne circulation des voies privées destinées à être utilisées par les membres de leurs groupements.

Jusqu'à présent, seules ont répondu à cet appel : la Société des Vidanges de Versailles, accordant une subvention de 1.000 francs, et la « Belle Jardinière » de Paris versant 50 francs au titre de membre du groupement de la Nouveauté. Il faut espérer que d'autres versements seront effectués, une fois les travaux exécutés, ce qui permettra à l'Association d'embellir ou d'améliorer certaines parties de voies plus particulièrement fréquentées.

à toutes les formalités préalables nécessaires à l'application de la loi nouvelle, de façon à pouvoir bénéficier rapidement des dispositions favorables escomptées.

Les opérations préparatoires à l'établissement des dossiers concernant les travaux d'aménagement sont activement poussées auprès des différentes sociétés ou administrations intéressées (1).

Par ailleurs, les différents dépôts de pièces ou de dossiers sont effectués conformément aux demandes de la préfecture; entre autres : le dossier du programme d'aménagement établi en triple exemplaire et prévu comme en matière de nouveau lotissement (lois de 1919 et de 1924), ce qui permet de régulariser ainsi la situation du lotissement de Porchefontaine, qui n'avait jamais été autorisé par un acte administratif quelconque.

Ce dossier avait d'ailleurs reçu un avis favorable du Bureau d'hygiène municipal, dans sa séance du 18 février 1928.

Le projet présenté par le préfet à l'examen de la Commission départementale d'extension et d'aménagement des villes et villages, fut approuvé par lui le 14 avril 1928, après avoir subi quelques légères modifications de détail exigées par la Commission (2).



Association constituée, syndics désignés et déjà exercés aux nouvelles fonctions qu'ils allaient être appelés à remplir, dossiers mis au point et déposés, tout était donc prêt à Porchefontaine pour la mise en application rapide de la loi attendue.

(1) Société « Fusion des Gaz », Service des Eaux, etc.

(2) Ces modifications concernaient d'ailleurs des accroissements de travaux (approfondissement d'égouts, par exemple), nécessaires pour mettre les nouvelles installations en harmonie avec ce qui existait précédemment; pour cette raison, ils étaient d'ailleurs prévus comme devant rester à la charge de la Ville.

CHAPITRE III

Application au lotissement de Porchefontaine de la loi de 1928

Cette loi, votée le 15 mars et promulguée au *Journal Officiel* le 17, donnait dans ses grandes lignes satisfaction à la majorité des lotis qui s'efforcèrent d'en tirer parti le plus rapidement possible.

Conformément à ses dispositions, le Syndicat de Porchefontaine, dans sa séance du 27 mars 1928, soit dix jours seulement après la date de promulgation, habilita son Président à déposer entre les mains du Préfet, les dossiers et pièces annexes nécessaires pour bénéficier des subventions et avances prévues.

En ce qui concerne le devis estimatif de la dépense et le programme des travaux répartis sur trois années, les formalités furent accomplies aisément et sans retard, le Directeur des travaux du Syndicat ayant depuis longtemps déjà pris ses dispositions pour l'établissement de ces différentes pièces.

Mais en ce qui avait trait à la fixation des sommes susceptibles d'être consacrées aux travaux par l'Association sur ses propres ressources, aucun élément n'existait encore qui permit de savoir d'une façon exacte la contribution que chaque loti pouvait apporter à l'œuvre d'aménagement.

Cette contribution ne devait en effet être établie qu'après fixation de la subvention que la Ville et l'Etat pourraient accorder à l'Association.

Il en résultait donc que le Syndicat ne pouvait indiquer de façon précise le montant de l'emprunt et des avances à obtenir de la Caisse départementale (1).

Pour éviter cependant tout retard, le syndicat, tenant compte de l'importance des travaux prévus dans la première tranche et s'élevant à 2.767.200 francs, sollicita du Préfet :

« Un prêt par avances de la Caisse départementale d'Aménagement des Lotissements de Seine-et-Oise, dont le montant maximum serait déterminé par la différence entre le chiffre des subventions qui seraient accordées à l'Association et le montant des travaux sus-visés. »

Il s'engageait par ailleurs à déterminer, dès connaissance du taux des subventions, l'importance des parts contributives de chacun des lotis, et à fournir à l'Administration l'état nominatif des intéressés désirant verser immédiatement tout ou partie des sommes dues.

Par délibération en date du 31 mars 1928, le Conseil municipal de Versailles décida de subventionner l'Association à concurrence d'un montant de 10 % des travaux ressortant à son compte.

Il vota également les dépenses nécessaires à l'achèvement et à l'assainissement des voies déjà classées du quartier de Porchefontaine.

(1) Dans l'étude antérieurement faite de la loi, nous avons prévu cette difficulté.

Enfin, au cours de cette même séance, il décida d'accorder à l'Association la garantie de la Ville pour le remboursement des annuités d'amortissement des emprunts qu'elle pourrait contracter auprès de la Caisse départementale.

Le 26 mai 1928, le Conseil d'administration de la Caisse départementale d'aménagement des lotissements défectueux consentit à l'Association un prêt maximum de 3.500.000 francs remboursable en dix annuités.

Le 28 juillet de la même année, une décision ministérielle accorda à l'Association une subvention de l'Etat égale à 50 % du montant des travaux ressortant à son compte .

Ces différents points réglés, et permettant de procéder à la répartition contributive de chacun des intéressés, la mise en train des travaux prévus dans la première tranche pouvait être entreprise.

L'adjudication des travaux d'assainissement et de viabilité (1) eut lieu le 20 août 1928 et fut acquise par la Société ouvrière « les Paveurs réunis », moyennant un rabais de 18 % sur les prix du bordereau du dossier.

Par ailleurs, il était passé contrat avec la Société « Fusion des Gaz » pour l'installation des conduites maîtresses.

Marché était également signé pour l'exécution de la plomberie destinée aux diverses bouches d'incendie, et la pose de plaques portant le nom des nouvelles rues, en même temps qu'était établi l'acte administratif à passer avec le Service des Eaux, pour fonds de concours en vue de l'établissement des canalisations maîtresses de distribution d'eau.

(1) Le montant de cette première tranche était évalué approximativement à la somme de 2.500.000 francs; il comprenait l'exécution des travaux de terrassements, égouts, canalisations, empièvements, etc., à entreprendre dans les rues de la Ferme, de Velizy, de Viroflay, Victor-Hugo, Saint-Michel et de la Forêt.

Et le 24 septembre 1928, commençaient les travaux d'aménagement du lotissement de Porchefontaine.

La visite ministérielle faite par M. Sarraut quelques jours après, le 1^{er} octobre, marquait l'importance de l'événement qui allait enfin permettre à un quartier défavorisé de vivre d'une vie plus agréable et de se développer normalement.

Nous ne saivrons pas dans tous ses détails la marche des opérations entreprises par les dirigeants du Syndicat de Porchefontaine, sous l'active impulsion de son distingué Président, le D^r Galimard.

La lecture du livre des procès-verbaux de l'Association ainsi que l'examen de ses archives permettent de suivre d'une façon aisée, et en quelque sorte au jour le jour, les problèmes successifs qui sont venus s'imposer à l'attention des Syndics (1).

Le projet d'exécution des travaux avait prévu trois tranches successives devant faire l'objet de chantiers ouverts au fur et à mesure de l'achèvement de la tranche précédente.

Nous avons vu que la première avait été adjugée avec un rabais de 18 %, laissant à l'Association un boni équivalent.

Il n'en a malheureusement plus été de même par la suite, les conditions économiques s'étant profondément modifiées.

La deuxième tranche, d'un montant de 3.400.000 francs, après avoir fait l'objet de deux adjudications successives, les 30 mai et 9 juillet 1929, qui aboutirent toutes deux à des soumissions comportant des majorations au lieu de rabais, fit l'objet d'un marché de gré à gré, passé avec le précédent adjudicataire de la première tranche, moyennant une majoration de 18 %.

(1) Nous adressons ici, en particulier, nos sincères remerciements au Président du Syndicat, M. le D^r Galimard, ainsi qu'au Secrétaire actuel de l'Association, M. Hug, dont les indications nous ont été précieuses, tant en ce qui concerne l'étude des opérations accomplies par le Syndicat, qu'en ce qui concerne les efforts tentés antérieurement par les « premiers pionniers » de l'aménagement de Porchefontaine.

Mais une difficulté nouvelle se posait. Qui allait, en définitive, supporter le poids de cette majoration? La part contributive des intéressés était arrêtée sans aucun doute, mais, par ailleurs, la Ville et l'Etat avaient également fait connaître le montant de leurs subventions désormais fixées.

Dans sa séance du 17 juillet, le Syndicat « s'engagea à souscrire par ses propres moyens la majoration de dépenses devant résulter de l'application de ce marché de gré à gré, déduction faite d'une subvention supplémentaire à solliciter de l'Etat, en faisant l'emploi du boni laissé par l'adjudication des travaux de la première tranche exécutée avec un rabais de 18 %, du disponible que laissera la somme à valoir figurant au devis de ces travaux, etc., tout appoint reconnu nécessaire après l'exécution des travaux restant à la charge de l'Association et devant être couvert par détermination d'une contribution syndicale complémentaire éventuelle. »

Le 9 décembre 1929, le Conseil municipal de Versailles votait d'ailleurs les crédits supplémentaires rendus nécessaires par cette majoration de dépense de 18 %.

A peu près à la même date, une décision ministérielle (25 décembre) accordait à l'Association une majoration de la part de l'Etat correspondant.

En sera-t-il de même en ce qui concerne la troisième et dernière tranche nécessaire?

Tout laisse à penser que le processus se déroulera dans des conditions identiques.

Les opérations d'adjudication ont eu lieu le 3 octobre 1930 et ont abouti à des soumissions comportant des majorations plus fortes encore que celles obtenues pour la deuxième tranche.

En présence de ces résultats, les Syndics dans leur réunion en date du 11 octobre, ont pris la décision de passer un marché de gré à gré comportant vraisemblablement une majoration de 26 % que l'As-

sociation s'engageait à supporter dans les mêmes conditions que celles de la deuxième tranche de travaux.

Il faut espérer que la subvention de la Ville de Versailles et celle de l'Etat seront augmentées proportionnellement, la part contributive de chacun des lotis intéressés subissant, elle aussi, une hausse correspondante qu'il était impossible de prévoir au moment de l'établissement du projet financier des travaux, les indices économiques s'étant considérablement modifiés depuis.

*
**

L'Association ayant signé avec les propriétaires intéressés un contrat de cession gratuite du sol des voies privées qui allaient être aménagées, supportait de ce chef les impôts correspondants à la surface du terrain ainsi possédé par elle. Elle avait donc tout intérêt, les travaux de viabilité de la première tranche étant terminés, à réclamer le classement des voies aménagées.

En agissant ainsi, outre qu'elle n'avait plus à acquitter les taxes foncières, elle se dispensait, chose absolument nécessaire et prévue d'ailleurs par les dispositions légales, de l'entretien des nouvelles voies créées.

Le 24 mai 1930, à la demande du Syndicat, le Conseil municipal de la Ville prononça le classement dans la voirie urbaine des six rues aménagées, ayant fait l'objet des travaux de la première tranche, moyennant versement à la Ville d'une indemnité de classement de 60.000 francs, destinés à couvrir les dépenses de goudronnage nécessaires.

Cette disposition fut notifiée à l'Association, étant entendu d'ailleurs qu'elle n'en continuerait pas moins à répondre des engagements et obligations pris par son entrepreneur adjudicataire jusqu'à réception définitive.

*
**

Ainsi rapidement résumé l'aménagement du lotissement défec-
tueux de Porchefontaine peut apparaître, dans la pratique, comme
ayant été chose relativement aisée.

Il s'est agi en somme, peut-on s'imaginer, d'une simple exécution
de travaux, soigneusement étudiés à l'avance et dont la mise en train
et l'achèvement se firent suivant un programme mûrement réfléchi.

Les crédits semblent avoir été obtenus avec facilité puisque dans les
cas de dépassement des prévisions, l'Association des lotis a trouvé
aisément les compléments nécessaires, et qu'après quelque temps, le
classement des voies nouvelles est venu en quelque sorte mettre un
point final à l'ensemble du problème.

Qu'on se garde pourtant de pareilles illusions, qui ne correspondent
pas à la réalité pratique. Lorsqu'on examine avec une certaine atten-
tion la mise en application de la loi, dans un cas précis comme celui
qui nous a occupés, on se rend compte précisément des difficultés
nombreuses qui surgissent et qui proviennent :

a) des incidents fréquents et variés soulevés au cours de l'exécu-
tion des travaux ;

b) des conditions parfois difficiles dans lesquelles s'effectue la ges-
tion financière.

Telles sont les remarques que l'on peut faire en parcourant le dé-
tail de l'aménagement pratique du lotissement de Porchefontaine.

*
**

A) Le simple énoncé du problème à résoudre permettra d'ailleurs
d'imaginer aisément les questions nombreuses et les difficultés qui
sont venues s'y greffer.

De quoi s'agissait-il en fait ?

D'implanter solidement et en quelque sorte instantanément, au sein d'un organisme qui s'était développé spontanément, tous ces liens, ces habitudes, ces servitudes qui, normalement, ont pris naissance et se sont développés lentement et progressivement dans les autres agglomérations.

C'est une jeune plante ayant déjà pris ses habitudes de liberté et d'indépendance que l'on va contraindre à se plier, à se façonner, pour former tel ou tel arrangement.

La chose ne pouvait se faire sans heurts, d'autant que dans un lotissement aussi ancien que celui qui nous a occupés, des dispositions avaient été prises, des états de fait existaient au cours des dizaines d'années de vie collective qui s'étaient écoulées depuis sa création.

Chaque pas en avant devait soulever une nouvelle question, chaque jour amener une nouvelle difficulté.

L'Administration formaliste (et par là, nous englobons l'ensemble de services généraux animés de l'esprit de routine) s'est dressée à chaque instant, réfrénant les efforts de chacun, gênant les initiatives et semblant prendre un malin plaisir à retarder la solution désirée en soulevant constamment des questions nouvelles.

Et Dieu sait si les rapports que pouvait avoir l'Association avec elle devaient être nombreux et variés.

Ici ce sont les « Eaux et Forêts », avec lesquels il est nécessaire de traiter pour la mise en état de certaines sections de routes faisant plus ou moins partie de leur domaine.

Là, ce sont les Chemins de fer de l'État, avec qui il est nécessaire de passer telle ou telle convention pour le déplacement, l'utilisation ou la modification d'un ouvrage d'art, rendu nécessaire par suite de l'exécution des travaux prévus.

De plus, l'aménagement amène forcément à envisager des problèmes et des travaux, moins utiles peut-être et surtout d'un besoin moins immédiat que ceux concernant la viabilité, mais qui, devant

tôt ou tard se poser, demandent à être traités de préférence au même moment.

Le problème des moyens de transport urbains (établissement de nouvelles lignes de traways, par exemple) ne doit-il pas être résolu lors de la mise en état des rues qu'ils devront parcourir. Dans quelles conditions l'Association doit-elle participer, si toutefois elle le fait, à cet établissement ?

La question des pans coupés entraînera la cession à l'Association des parties de terrains nécessaires à l'application de ce principe d'urbanisme courant.

Dans le même ordre d'idées, les voies déjà classées appartenant à la ville (et c'était le cas notamment de la rue Rémond ainsi que nous l'avons vu dans notre première partie) pourront, profitant des travaux en cours, être mises en état d'assainissement grâce à l'installation d'une canalisation maîtresse. Mais, dans cette hypothèse, les propriétaires riverains ne seront admis dans l'Association qu'à titre d'adhérents volontaires pour l'exécution des travaux d'assainissement dont le montant leur incombera personnellement.

On imagine aisément, par cette simple énumération, la complexité des problèmes, leur lenteur et les difficultés qu'il y a à les résoudre. Ce ne sont peut-être que des points de détail, à côté du travail de gros œuvre à accomplir, mais ce sont le plus souvent ces petits à-côtés qui retardent, compliquent et parfois paralysent complètement toute initiative.

*
**

B) Quant aux difficultés financières, dans le cas particulier de Porchefontaine, elles ont été plus aisément résolues; d'une part, en raison de ce que considérée presque, comme une expérience officielle ainsi que nous l'avons dit, la mise en cours des travaux s'est faite sans retard dès le vote de la loi, ce qui a permis à l'Association de

bénéficier des premiers crédits, tant en ce qui concerne les subventions que les avances; d'autre part en raison de la situation, relativement aisée, de l'ensemble des propriétaires du lotissement de Porchefontaine (1).

Les dirigeants du syndicat, surtout à l'origine, n'en durent pas moins user de toute leur énergie et des influences qu'ils pouvaient faire agir pour obtenir les premiers versements, à valoir sur la subvention de l'Etat.

La bonne marche des travaux n'en fut d'ailleurs pas retardée, les paiements d'acomptes aux entrepreneurs ayant été assurés dans les premiers temps surtout grâce aux versements des propriétaires et aux avances de la Caisse, ainsi que l'indique le montant des recettes du compte de l'exercice 1928, qui se répartit comme suit :

Taxes syndicales	774.989,45
Subvention de l'Etat à valoir	331.750 »
Subvention de la Ville de Versailles à valoir ..	131.161,90
Subventions diverses	8.650 »
Intérêts des fonds placés au Trésor	161,12
Avances de la Caisse départementale	300.000 »
	1.551.712,47

Cette situation fait ressortir la régularité avec laquelle, jusqu'à présent, s'est opéré l'acquittement, par les propriétaires inéressés, des annuités qui leur ont été imposées.

Au 20 juin 1930, sur 849.718 francs 12, correspondant au montant du rôle émis en 1928 pour le recouvrement des taxes syndicales de la même année, il ne restait plus qu'une somme de 19.445 fr. 06 à verser par les intéressés.

(1) Plus, en effet, un lotissement est ancien, plus la fortune moyenne de ses habitants est élevée, leur épargne ayant eu le temps de se reconstituer.

Sur les taxes de 1929 d'un montant sensiblement égal, seuls 64.579 fr. 78 restaient à percevoir.

De ce côté donc aucune difficulté ne semble s'élever, les exercices suivants devant plutôt amener encore une amélioration dans les rentrées en raison de la fin des travaux (1).

Aussi, grâce à l'énergie de ses membres et à l'appui de la Préfecture et de la Municipalité, le syndicat de Porchefontaine aura réussi à franchir les multiples obstacles dont nous venons de donner un rapide aperçu.

A l'heure actuelle (2) les deux tiers des travaux sont terminés et l'achèvement de la dernière partie paraît devoir se faire sans trop de difficultés.

Le moment approche où en somme, le quartier de Porchefontaine si longtemps délaissé prendra enfin l'aspect d'une agglomération urbaine normale (3).

La halte-sation, prévue sur la voie électrifiée qui longe le lotissement, réclamée depuis longtemps par l'ensemble des habitants, semble devoir être sous peu une réalité. La question dans son ensemble, paraît donc à peu près résolue.

Deux années sont passées depuis le jour où le premier coup de pioche a été donné et, pour qui a connu Porchefontaine avant cette date, et le revoit maintenant — quelle transformation déjà !

Les chemins de terre fangeux, l'obscurité humide des soirs d'hiver,

(1) Le système de la division des travaux en trois tranches avait amené quelques protestations de la part de plusieurs propriétaires situés dans des quartiers dont la viabilité et l'assainissement n'étaient prévus qu'en dernière tranche et qui ne comprenaient pas la nécessité d'agir ainsi. Il en était résulté, par réaction, quelque retard dans le paiement des taxes dues, ce qui, en principe, ne devrait plus se produire pour les années suivantes, les derniers travaux achevés devant faire disparaître toute cause de mécontentement, et, par conséquent, de retard dans les versements.

(2) Octobre 1930.

(3) Une visite ministérielle devant marquer la fin des gros travaux d'aménagement est prévue pour octobre 1931.

la boue gluante, ont disparu. Porchefontaine n'est plus classé parmi les « lotissements défectueux ».

Les choses, comme les gens, prennent un tout autre aspect lorsque le milieu qui les entoure est sain, exempt de tares ou de vices (1)...

Et lorsque le printemps revient, image de la jeunesse et de la santé, il ne s'écarte plus du « Porchefontaine d'autrefois », croupissant dans sa lèpre, sa misère et sa crasse, mais s'y arrête au contraire, semblant avoir à cœur de réparer son indifférence passée. Chaque maison s'entoure de verdure ; quelques taches encore de-ci, de-là, mais les fleurs viennent bientôt masquer ce que l'œuvre de l'homme n'a pas terminé, et c'est une Cité-jardin, une « Cité-fleurs », comme disent les urbanistes américains, qui s'entr'ouvre et sourit au passant qui l'admire (2).

Cette image ne doit pas nous faire oublier pourtant les autres lotissements qui restent à aménager, et qui ne sont, hélas ! que trop nombreux encore autour de nos grandes villes.

Nous reconnaissons, certes, l'ampleur de l'effort à accomplir et l'importance des sacrifices à consentir. Mais n'est-ce pas le plus beau placement qu'une société puisse faire que celui qui doit apporter bonheur et santé à une partie de ses membres particulièrement déshérités ?

Economiquement parlant, d'ailleurs, ne constitue-t-il pas une excellente opération, puisqu'il arrive à créer, là où rien n'existait précédemment, une agglomération productive, ruche bourdonnante et pleine de promesses.

(1) « La pluie qui tasse là-bas de si vilaine boue sur les chemins et creuse des ornières si profondes, n'est plus ici qu'une ondée élégante, aristocratique, « avant la lettre » le vert des pelouses, lustrant les feuilles des orangers.. »

*Contes du Lundi. — Alphonse DAUDET.
La partie de billard.*

(2) Porchefontaine ne nous semble pas encore avoir atteint son plein épanouissement. D'ici quelques années, la hausse des terrains aidant, lorsque les vieilles masures encore existantes auront fait place à de coquettes villas, ce quartier sera l'un des plus charmants et des plus agréables de Versailles.

Les résultats déjà obtenus sont intéressants et constituent le plus précieux des encouragements à persévérer dans la voie choisie. Les problèmes relatifs à la vie de l'homme en société sont trop complexes, trop importants pour être traités, ou même envisagés seulement sous l'angle individuel. La collectivité a un rôle important à jouer ; elle se doit de le tenir.

La fonction sociale de l'État ne saurait être un simple mot, à l'usage des candidats quêtant des suffrages. C'est une réalité vivante et solide, qui chaque jour doit entrer davantage dans nos coutumes et dans nos mœurs, et que nous devons accepter parce qu'elle correspond à un besoin général, qui, sans elle, ne serait pas satisfait.

1871

1872

1873

CONCLUSION

Nous en avons ainsi terminé avec l'étude des conditions d'application de la loi du 15 mars 1928.

Il est certain que, comme toute chose humaine, elle n'est point parfaite. Nous avons signalé en cours de route les différents points sur lesquels, à notre avis, le législateur aurait dû prendre une attitude plus nette ou se prononcer dans un sens différent.

Il eût été, semble-t-il, surtout plus équitable d'imposer au lotisseur une contribution aux travaux que son heureuse spéculation avait rendus obligatoires. C'eût été un allégement de la part supportée par l'Etat.

L'action attribuée aux lotis, et rappelée par la loi est par trop incertaine et ne pourra être exercée dans la plupart des cas.

Quoi qu'il en soit, et telle qu'elle est, la loi du 15 mars 1928 a déjà rendu de grands services. Sa mise en application s'est faite, dans certains cas, assez rapidement et nombreux sont déjà les lotissements dans lesquels une heureuse transformation s'est opérée.

Il reste cependant beaucoup à faire.

Retardé bien souvent par les nombreuses formalités administratives — obtention d'autorisation ou autres — l'aménagement des terrains occupés par les mal-lotis s'effectue lentement.

A l'heure où, dans la région parisienne, qui groupe la plupart des lotissements défectueux, l'aménagement du « Grand-Paris » constitue la question à l'ordre du jour, celle qui préoccupe les assemblées élues aussi bien que l'opinion publique, il importe d'en terminer avec cette question des lotissements défectueux.

Comment parler d'urbanisme, d'extension esthétique de « Villes-Jardins », alors qu'il existe encore des îlots insalubres et des foyers d'infection publique.

La plaie des lotissements défectueux n'est pas cicatrisée. Nombreux sont encore les malheureux qui, l'hiver, piétinent dans une boue gluante, que l'été transforme en cloaques immondes.

C'est à la disparition de cet état de choses qu'il faut d'abord travailler.

Cet aménagement dépend d'ailleurs en grande partie des lotis eux-mêmes.

La bonne entente et l'union doivent régner entre eux. Il est nécessaire qu'ils se rendent compte des liens de solidarité qui les unissent et de l'intérêt qu'ils ont à s'entendre et à accepter certaines décisions qui peuvent parfois aller à l'encontre de l'intérêt individuel, mais qui sont prises en vue de l'intérêt commun.

Les élus des communes dans lesquelles peuvent se trouver les lotissements ont, à ce point de vue, un rôle des plus importants à jouer. C'est de leur attitude que dépendra, en définitive, la plupart du temps, la plus ou moins grande rapidité avec laquelle le lotissement se trouvera aménagé.

Nous ne saurions mieux conclure, pour faire ressortir l'importance de leur action, que de citer les dernières lignes de la circulaire adres-

sée par le préfet de Seine-et-Oise, M. Bonnefoy-Sibour, aux maires de son département, à l'occasion de la mise en application de la loi sur l'aménagement des lotissements défectueux :

« La loi du 15 mars 1928 est une loi de solidarité nationale; elle ne pourra produire son plein effet que si ceux en faveur desquels cette solidarité se manifeste concourent avec ferveur à son application. Ceux que l'on a si justement appelés les mal-lotés auront à cœur de faciliter votre tâche et de faciliter vos efforts; leur coopération volontaire est indispensable pour mettre fin à leur situation malheureuse. C'est à vous qu'il appartient de les éclairer, et, si besoin en était, de les aider et de les guider. Il s'agit, en définitive, de la réalisation d'une grande œuvre étape première dans la voie de l'aménagement de la banlieue. Etat, département, communes, sont appelés à y participer. L'Etat et le département n'ont pas ménagé leur appui; à vous, que j'ai toujours à mes côtés pour la sauvegarde de l'intérêt général, incombe aussi une lourde tâche. Votre dévouement à la cause publique, votre désir ardent de voir Seine-et-Oise toujours plus beau et toujours plus prospère, votre devoir enfin de mettre fin à des situations intolérables, vous feront, j'en ai la conviction profonde, accepter cette mission qui vous permettra de donner avec moi une nouvelle preuve d'attachement à notre cher département. »

ANNEXES

Nous avons cru bon de joindre à cette étude, en annexe, un Tableau-résumé des formalités à accomplir pour obtenir le concours de l'Etat et de la Caisse départementale d'avances, ainsi que la liste des différentes pièces à produire pour ces opérations.

En les parcourant, on pourra aisément se rendre compte du mécanisme de la législation envisagée, ainsi schématiquement résumé.

Résumé des formalités à accomplir pour obtenir le concours de l'Etat et de la Caisse départementale d'avances.

I. — CONSTITUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

1. Envoi du dossier (plan périmétral, état parcellaire, statuts, etc.) au préfet.

2. Arrêté préfectoral ordonnant le dépôt des pièces à la mairie et la réunion de l'Assemblée générale.

3. Publication de l'arrêté; notification aux intéressés.

4. Dépôt du projet à la mairie pendant quinze jours.
5. Assemblée générale (délibération sur la constitution, désignation du directeur).
6. Délibération du Conseil municipal.
7. Arrêté d'autorisation.
8. Publication et notification de l'arrêté d'autorisation.
9. Désignation du receveur.
10. Désignation du secrétaire administratif.

II. — DEMANDE DE SUBVENTION ET DE PRÊT.

1. Désignation par le maire du technicien chargé de l'établissement du projet; ce technicien devant être agréé par la Caisse départementale d'avances, s'il n'est pas l'ingénieur voyer de la commune.
2. Envoi du dossier au préfet.
3. Avis du service des Ponts et Chaussées chargé du contrôle.
4. Délibération du Conseil municipal : avis sur le projet, éventuellement, vote d'une subvention, garantie de l'emprunt contracté par l'association auprès de la Caisse départementale.
5. Avis de la Caisse départementale (pour le prêt seulement).
6. Envoi du dossier au ministère de l'Intérieur pour attribution de la subvention.
7. Arrêté préfectoral fixant le prêt.
8. S'il y a lieu, nouvelle délibération de la Caisse départementale pour augmentation du prêt.
9. Délibération du syndicat pour fixer de nouvelles ressources en cas d'insuffisance du prêt.

Pièce à produire pour la constitution des dossiers.

I. — POUR LA CONSTITUTION DE L'ASSOCIATION SYNDICALE.

1. Projet de statuts.
2. Plan périmétral.
3. Etat parcellaire.

En triple exemplaire.

4. Avant-projet et devis sommaire des travaux.
5. Copie du bail avec promesse de vente, de l'acte de vente et de toutes pièces (publicité, par exemple), susceptibles d'éclairer sur les conditions dans lesquelles le lotissement a été effectué.
6. Copie du cahier des charges du lotissement.

II. — POUR LA DEMANDE DE SUBVENTION ET DE PRÊT.

(Pièces à produire en double exemplaire.)

1. Demande signée par le Directeur (1).
2. Délibération du syndicat ou du comité syndical habilitant le Directeur ou le Président à déposer la demande de subvention et de prêt et à signer le contrat avec la Caisse départementale.
3. Copie de l'arrêté approuvant le lotissement, conformément à l'article 11 de la loi du 19 juillet 1924, ou demande en approbation

(1) Pour hâter l'instruction, on peut déposer le dossier relatif à la subvention et au prêt, en même temps que le dossier de constitution de l'Association; dans ce cas, les délibérations du Syndicat et pièces annexes seront produites après autorisation de l'Association.

déposée par le Directeur habilité à cet effet par délibération du syndicat.

4. Carte au 1/80.000^e indiquant la situation des lieux, l'emplacement général des travaux et des ouvrages projetés.

5. Mémoire justificatif définissant le programme d'aménagement du lotissement, notamment :

Les conditions d'établissement des rues et de leur raccordement avec les voies existantes, le mode d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux, d'alimentation en gaz et électricité, etc.

Ce mémoire décrira les ouvrages et justifiera les dispositions projetées. Un chapitre spécial précisera l'échelonnement prévu pour l'exécution des travaux.

6. Cahiers des charges devant servir de base aux marchés pour l'exécution des travaux.

7. Avant-métré portant sur la totalité des travaux du programme complet et faisant ressortir l'importance respective de ceux correspondant à chacune des étapes prévues pour la réalisation du programme.

8. Bordereau des prix.

9. Détail estimatif portant estimation de la dépense totale à engager pour la réalisation du programme complet et faisant ressortir les dépenses correspondant à chacune des étapes.

10. Plan d'ensemble à échelle convenable, indiquant notamment les alignements et le nivellement des voies publiques.

11. Plans de détail relatifs aux différentes catégories d'ouvrages, rues et leurs raccordements avec les voies existantes, canalisation des eaux, de gaz et d'électricité, etc.

12. Profils en long et en travers donnant, s'il y a lieu, les renseignements nécessaires sur la nature des terrains sous-jacents.

13. Dessins des ouvrages et notes de calculs, s'il y a lieu.

14. Dans le cas d'adduction d'eau potable, un dossier établi dans des conditions analogues à celles prévues par la circulaire du ministre de l'Agriculture du 1^{er} octobre 1904 (1).

15. Délibération du syndicat ou du comité syndical fixant les sommes que l'association peut consacrer sur ses propres ressources à l'exécution des travaux.

16. Etat nominatif des intéressés désirant verser immédiatement tout ou partie des sommes qui doivent rester à leur charge après attribution de la subvention. (Cet état n'est à fournir que pour les associations demandant un prêt à la Caisse départementale.)

17. S'il y a lieu, le compte rendu financier des deux derniers exercices, accompagné d'une situation des recettes et des dépenses établie au jour de la demande par le receveur de l'association. Cette situation fait ressortir le montant des disponibilités en caisse et celui des créances exigibles.

18. Note du maire sur la situation du lotissement, notamment en ce qui concerne son état matériel, sa population, le nombre et la nature des constructions qui y sont édifiées.

19. Si l'Association a été autorisée avant la mise en application de la loi du 15 mars 1928, engagement du syndicat de faire modifier les statuts à la plus prochaine Assemblée générale, pour les mettre en accord avec les prescriptions de la loi et du règlement de la Caisse, en adoptant les statuts-types.

20. Si l'Association a été autorisée avant la mise en application de

(1) Certaines de ces pièces sont contenues dans le dossier de demande en approbation, déposé en application de l'article 11 de la loi du 19 juillet 1924. Si le dossier du lotissement a déjà été approuvé, joindre l'exemplaire du projet approuvé avec, au besoin, les pièces complémentaires produites en double.

la loi du 15 mars 1928, pièces indiquées sous les numéros 5 et 6 du paragraphe I ci-dessus.

21. Délibération du Syndicat pour l'exercice, le cas échéant, par le syndicat, du recours prévu par l'article 11 de la loi du 15 mars 1928.

22. Si la demande de subvention s'applique à des travaux déjà exécutés, les documents prévus sous les numéros 4 à 14 et 16 sont remplacés par le décompte des travaux exécutés et toutes pièces justificatives indiqués dans les articles 58 et 59 du règlement d'administration publique du 11 avril 1928.

Vu . Le Président de la Thèse :

C. PERREAU.

Vu et permis d'imprimer :

*Le Recteur
de l'Académie de Paris,*

CHARLÉTY.

Vu : Le Doyen,

BERTHELÉMY.

BIBLIOGRAPHIE

- BENOIT-LÉVY (Georges). — *La Maison heureuse*, Edit. des Cités-Jardins de France, 1921.
- BERTHÉLEMY. — *Traité de Droit administratif*.
- BONDE (Amédée). — *Commentaires de la loi du 15 mars 1928*, Dalloz, 1929.
- BOURGIN (Hubert). — *Le Socialisme et la Concentration industrielle*, 1910.
- BOURGOIN (M.). — *Les systèmes socialistes et l'évolution économique*, 3^e édit., A. Colin, Paris, 1921.
- BUREAU INTERNATIONAL DU TRAVAIL. — *Enquête sur la production*, tome V. *Code pratique des Lotissements et des Associations syndicales*, Recueil Sirez, Paris, 1928.
- DAUM (Mlle). — *Les Lotissements* (thèse), Paris 1926.
- GIDE (Charles). — *Cours d'Economie politique*, 4^e édit., Paris, 1919.
- GIDE (Charles), RIST (Charles). — *Histoires des Doctrines économiques depuis les physiocrates jusqu'à nos jours*, 1922.
- HOPE (Mirko). — *Le problème de la Déprolétarianisation et l'Accession à la Propriété du foyer familial*, Edit Spes, Paris, 1926.
- JAURÈS (Jean). — *Etudes socialistes. — La justice dans l'humanité* (brochure).
- LASKINE (Edmond). — *Le Socialisme suivant les Peuples*, 1920.
- LÉON XIII. — *Encyclique Rerum-Novarum*, Edition spes, Paris, 1923.
- LE PLAY (Frédéric). — *Réforme sociale en France*.
- MALTHUS. — *Essai sur le principe de population*.
- MARX (Karl). — *Le Capital*.
- MONSARRAT. — *Aménagement et Extension des Villes, Lotissements*, Paris, 1925.
- PERREAU. — *Cours d'Economie politique*, 4^e édit., Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.
- PIC (Paul). — *Traité élémentaire de législation industrielle*, 1912.

- PIERRET (Émile). — *Vers la lumière et la beauté. — Essai d'esthétique sociale. — Logements insalubres et habitations à bon marché. — Cités-Jardins anglaises Jardins ouvriers, etc.*
- POLTI. — *Traité théorique et pratique sur les lotissements*, Paris, 1926.
- PRÉFECTURE DE SEINE-ET-OISE. — *Aménagement des lotissements défectueux* (Instructions préfectorales, Versailles, 1928).
- RIVIÈRE (Louis). — *La Terre et l'Atelier. — Jardins ouvriers.*
- ROUILLY. — *Les Lotissements*, Hachette.
- SAGET (J.-B.). — *Le problème de l'habitation à bon marché en France et à l'étranger*, Recueil Sirey, Paris, 1919.
- SELLIER (Henri). — *La crise du logement et l'intervention publique en matière d'habitation dans l'agglomération parisienne*. Edition de l'Office public des habitations à bon marché du département de la Seine, Paris, 1921 (4 vol.).
- STRAUSS (Paul). — *Le Foyer populaire* (logements insalubres, maisons ouvrières, jardins-cités, etc.), 1913.

Articles de revues, journaux et divers :

- Avis émis par (Commission départementale d'aménagement et d'extension de la Seine).
- Avis émis par (Commission départementale d'aménagement et d'extension de (Seine-et-Oise).
- COMPÈRE-MOREL. — *Socialisme rural* (brochure).

Lotissement, Urbanisme, Revue libr. Sirey.

Revendications du Syndicat de défense des intérêts de Porchefontaine, Versailles 1904. — Articles parus dans : *Journée Industrielle, Le Capital, Journal de la Seine*.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.	7
-----------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

Le problème des lotissements défectueux.

CHAPITRE PREMIER

Les précédents jusqu'à la loi du 15 Mai 1928	
PARAGRAPHE I ^{er} . — Les Origines.	15
PARAGRAPHE II. — Etat de la question en 1928.....	18
PARAGRAPHE III. — Intervention des pouvoirs publics.....	26

CHAPITRE II

La loi du 15 Mars 1928.

PARAGRAPHE I ^{er} . — Le champ d'application de la loi.....	33
PARAGRAPHE II. — Etude des organismes prévus par la loi pour le bon fonctionnement de la législation relative à l'aménagement des lotissements défectueux	37
<i>Section I.</i> — L'association syndicale.	37
<i>Section II.</i> — La caisse départementale d'aménagement des lotisse- ments défectueux.	47
PARAGRAPHE III. — Rôle de la commune et de l'Etat dans l'application de la loi sur l'aménagement des lotissements défectueux,	
1 ^o Rôle de la commune.....	60
2 ^o Rôle de l'Etat.....	67
PARAGRAPHE IV. — <i>Questions annexes :</i>	
1 ^o Actions en responsabilité contre les lotisseurs.....	72
2 ^o Situation du lotisseur encore propriétaire, ou de celui qui lui est assimilé.	77
3 ^o Situation des concessionnaires.....	79

DEUXIÈME PARTIE

Le lotissement de Porchefontaine.....	83
---------------------------------------	----

CHAPITRE PREMIER

Historique de la création du lotissement de Porchefontaine.....	87
---	----

CHAPITRE II

Les efforts antérieurs au vote de la loi de 1928.....	97
---	----

CHAPITRE III

Application au lotissement de Porchefontaine de la loi de 1928.....	117
CONCLUSIONS.	131
ANNEXES.	135
BIBLIOGRAPHIE.	141

